

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی

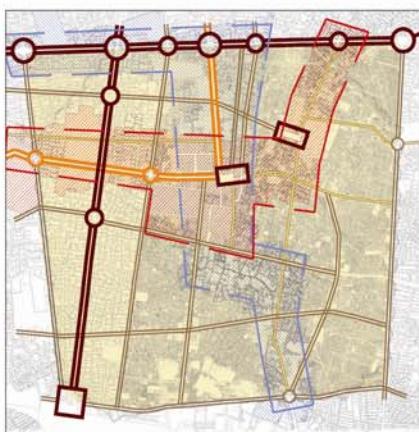
نهاد مشترک مسؤول تهیه طرح های جامع و تفصیلی شهر تهران



دستگاه بهره بردار:  
معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران



تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه  
و  
همکاری با شهرداری منطقه ۱۲



الگوی توسعه منطقه ۱۲ - ویرایش اول  
(طرح تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران)  
گزارش شماره ۱-۵



مهندسان مشاور بازند  
اسفندماه ۱۳۸۳

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت مسکن و شهرسازی – شهرداری تهران

کارفرما :  
مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران  
نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران

دستگاه بهره‌بردار :  
معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

## تهیه الگوی توسعه و طرح تفصیلی منطقه و همکاری با شهرداری منطقه ۱۲

الگوی توسعه منطقه ۱۲ – ویرایش اول  
(طرح تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران)  
گزارش شماره ۵ – ۱



مهندسان شاور باوند

۱۳۸۳ ماه اسفند

**فصل اول : نتایج مطالعات و تحلیل‌ها**

۹	تحولات گذشته، حال و ویژگی‌های منطقه ۱۲	.۱.۱
۹	ویژگی‌های کارکردن	.۱.۱.۱
۱۱	ویژگی‌های جمعیتی - اجتماعی	.۲.۱.۱
۱۳	ویژگی‌های اقتصادی	.۳.۱.۱
۱۵	ویژگی‌های زیرساختی (شبکه‌های حرکت و تأسیسات شهری)	.۴.۱.۱
۱۷	ویژگی‌های کالبدی - فضایی	.۵.۱.۱
۲۰	ویژگی‌های زیست محیطی	.۶.۱.۱
۲۲	ویژگی‌های مدیریت شهری	.۷.۱.۱
۲۴	خلاصه مسائل و مشکلات میرم و توان‌سنجی	.۲.۱
۲۷	چشم‌انداز آینده منطقه	.۳.۱
۲۷	رویکرد	.۱.۳.۱
۲۸	تصویر عمومی (چشم‌انداز آرمانی)	.۲.۳.۱
۲۹	تصاویر موضوعی	.۳.۳.۱
۳۱	هدف‌ها و راهبردهای توسعه آینده منطقه	.۴.۱
۳۲	هدف‌های کلان توسعه	.۱.۴.۱
۳۵	راهبردها	.۲.۴.۱

**فصل دوم : طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات منطقه**

۴۳	سناریوهای سه گانه	.۱.۲
۴۴	گزینه اول : توسعه براساس روندها و گرایش‌های گذشته و موجود	.۱.۱.۲
۵۴	گزینه دوم : توسعه منطقه با اتکا به توان‌ها و فرصت‌های بالقوه	.۲.۱.۲
۶۱	گزینه مطلوب : توسعه منطقه براساس ظرفیت‌ها و توان‌ها برای دستیابی به آینده آرمانی	.۳.۱.۲
۶۸	پهنه‌بندی عمومی کاربری زمین	.۲.۲
۷۳	حدود و تقسیمات داخلی منطقه	.۳.۲
۷۳	معیارهای تعیین محدوده	.۱.۳.۲

ردیف	عنوان	صفحه
۲.۳.۲	پیشنهاد اصلاح محدوده منطقه ۱۲	۷۴
۳.۳.۲	تقسیمات داخلی	۷۵
۴.۲	اصلاح شبکه و نظام حرکت	۷۷
۱.۴.۲	ویژگی‌های وضعیت موجود	۷۷
۲.۴.۲	مبانی و معیارهای اصلاح نظام حرکت	۷۸
۵.۲	برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی توسعه منطقه	۸۰
۱.۵.۲	طرح‌های ویژه همپیوند	۸۰
۲.۵.۲	طرح‌های موضعی محدوده حصار ناصری	۸۳
۳.۵.۲	طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده و بحرانی محله‌های مسکونی	۸۵
۴.۵.۲	برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی	۸۶

## فهرست جدول‌ها

- جدول ۱: سطوح و نسبت کاربری‌های اصلی در منطقه ۱۲ و مقایسه آن با چند منطقه
- جدول ۲: سطوح و نسبت کارکردهای فرامنطقه‌ای
- جدول ۳: تغییرات کمیتی جمعیت در منطقه (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۱)
- جدول ۴: سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱
- جدول ۵: گسترهای ممتاز و ارزشمند
- جدول ۶: بافت‌ها و گسترهای فرسوده و نیازمند به مرمت و بهسازی و نوسازی
- جدول ۷: گروه‌بندی قطعات (پلاک‌ها) در محدوده منطقه
- جدول ۸: تحلیل و توان‌سنجی نقاط قوت و نقاط ضعف
- جدول ۹: روند تغییرات جمعیت منطقه ۱۲ و ناحیه الحاقی از منطقه ۱۳ تا سال ۱۴۰۰
- جدول ۱۰: پیش‌بینی تعداد واحدهای فعالیت در سال افق طرح (۱۴۰۰)
- جدول ۱۱: فعالیت‌هایی که با ادامه روند کاهنده خطر حذف شدن دارند
- جدول ۱۲: فعالیت‌هایی که با کاهش قابل ملاحظه‌ای مواجه خواهند بود
- جدول ۱۳: تغییرات گروه‌های اصلی فعالیت‌ها در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ و برآورد تعداد در سال افق طرح (۱۴۰۰)
- جدول ۱۴: نسبت ساختمان‌های با دوام ، نیمه بادوام و کم دوام در منطقه ۱۲
- جدول ۱۵: گروه‌بندی خطر محله‌های منطقه ۱۲ براساس دوام ساختمان
- جدول ۱۶: تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های صادر شده در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۰
- جدول ۱۷: سطوح و گروه‌بندی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۲ تهران
- جدول ۱۸: خالص سطوح فرسوده منطقه ۱۲، نیازمند مداخله
- جدول ۱۹: برآورد تراکم خالص ساختمانی در منطقه ۱۲
- جدول ۲۰: پیش‌بینی تعداد شاغلان، سطح زمین و زیربنای مورد نیاز در سال افق طرح (۱۴۰۰)
- جدول ۲۱: الگوی پهنه‌بندی کاربری زمین منطقه ۱۲ در سال افق طرح (۱۴۰۰)
- جدول ۲۲: طرح‌های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲

## فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱ : عناصر ساختاری در مرکز تاریخی (باروهای اول و دوم)
- نقشه ۲ : محدوده دو بارو در تهران مرکزی (وضع موجود)
- نقشه ۳ : گسترش عرصه‌های مرکز شهری در پیرامون تهران تاریخی
- نقشه ۴ : پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین (وضع موجود)
- نقشه ۵ : پهنه‌بندی مداخله در مرکز تاریخی (وضع موجود)
- نقشه ۶ : طبقه‌بندی راه‌ها و تقاطع‌ها (وضع وجود)
- نقشه ۷ : پهنه‌های قابل بازیافت و مداخله
- نقشه ۸ : بناها، مجموعه‌ها و گستره‌های ارزشمند
- نقشه ۹ : گروه بندی کانون‌ها، محورها و گستره‌ها (براساس مقیاس کارکردی - وضع موجود)
- نقشه ۱۰ : الگوی مقدماتی تجدید ساختار تهران تاریخی
- نقشه ۱۱ : گزینه یک الگوی توسعه
- نقشه ۱۲ : گزینه دو الگوی توسعه
- نقشه ۱۳ : گزینه سه : الگوی توسعه منتخب
- نقشه ۱۴ : الگوی توسعه منتخب : سازمان فضایی
- نقشه ۱۵ : نظام کارکردی (پهنه‌بندی کاربری عمومی زمین)
- نقشه ۱۶ : محدوده و تقسیمات داخلی (ناحیه‌ای و محله‌ای)
- نقشه ۱۷ : الگوی توسعه منتخب : نظام حرکت
- نقشه ۱۸ : طرح‌ها و برنامه‌های موضوعی و موضوعی

مرکز تهران همانند بسیاری از مراکز تاریخی شهرهای کشورمان و بسیاری از شهرهای مهم جهان (تا سه دهه پیش) به لحاظ کالبدی و کارکردی رو به زوال رفته است. این وضعیت پیامد شهرسازی مدرنیستی بوده است که از اوایل قرن گذشته میلادی، به ویژه پس از جنگ جهانی دوم و همراه با توسعه امکانات جابه‌جایی به حومه‌های شهری و متروک گذاردن مراکز قدیمی دامن زد. اما در ربع قرن گذشته تجربه‌های مشترک و بین‌المللی امتیازات تجدید ساختار مراکز تاریخی را به اثبات رسانده و گرایش‌هایی با عنوان‌هایی چون مرمت شهری (urban restoration) تجدید ساختار (restructuring) و باز زندسازی (restructuring) در عرصه دانش شهرسازی شکل گرفته که حاصل آن تحول شگرف کالبدی و اقتصادی در مراکز شهرهایی از لندن، پاریس، برلین تا بارسلون و گلاسکو و حتی بیروت و استانبول بوده است. همپای این تحولات جهانی، مدتی است که در کشور ما نیز سخن از احیای مراکز تاریخی شهرها می‌رود، اما اقدامات و مداخلات به اندازه‌ای پراکنده و گُند بوده که امید به تجدید حیات را در آنها به وجود نیاورده است.

مرکز تاریخی شهر حامل خاطره جمعی شهروندان است و زوال آن حیات مدنی شهر و شهروندان را ضعیف می‌کند. افزون بر آن مرکز شهر عنصری پیشگام در هدایت نقشه‌های اقتصادی و فرهنگی و هویت‌بخشی به شهر و کلان شهر است و تجدید حیات آن به سراسر شهر اعتبار و توان توسعه می‌بخشد، زیرا مرکز از یک سو بقایای ارزشمند میراث فرهنگی را در خود دارد و، از سوی دیگر، از امتیاز وجود کاربری‌های مختلط و در نتیجه کوتاه کردن فاصله کار و زندگی و تفریح، همچنین زیرساخت‌های آماده توسعه برخوردار است و احیا نکردن آن به پراکنده‌گی و آشفتگی و ناکارایی کارکردی در کل شهر منجر می‌شود، همانگونه که در تهران شاهد آن هستیم. مرکز تاریخی تهران نمی‌تواند و نباید کلیه کارکردهای اصلی تهران بزرگ را در خود جای دهد، بلکه باید در چارچوب یک نظام چند کانونی برای استقرار فعالیت‌ها در کلان شهر به آن پرداخته شود و خدمات مقیاس شهری و فراشهری و شبکه فضاهای عمومی و

بناهای یادمانی و عمومی اصلی در آن استقرار یابند. مرکز تاریخی تهران باید کانونی زنده و فعال و محرك اقتصاد کلان شهری باشد، مهمترین نهادهای حکومتی، فرهنگی و اقتصادی را در خود جای دهد، در فضاهای عمومی خود، به مثابه عرصه مشترک شهروندان، محیطی با کیفیت و دارای عناصر هویتی شاخص را عرضه دارد تا جاذب فعالیتهای متنوع فرهنگی، مدنی و گردشگری برای شهروندان خود و دیگر گردشگران داخلی و خارجی باشد، دسترسی به این مرکز از کلیه نقاط شهر به کمک وسایل حمل و نقل همگانی به آسانی صورت گیرد و دارای فضاهای شهری مطلوب و سازگار با حرکت پیاده باشد.

برای دستیابی به چنین مرکز تاریخی سرزنشهای برای تهران بزرگ، تعریف دوبارهای از همپیوندی کلان شهر با مرکز قدیمی آن لازم است تا امکانات تداوم و تغییر متکی بر ساختار تاریخی را فراهم آورد و در پیوند با دیگر کانون‌های فعالیتی شهر، نقش آن را در چارچوب اسناد توسعه کلان شهر پایتحت تعریف کند. بنابراین ضرورت دارد که نقش مرکز تاریخی و مبرم بودن امر تجدید ساختار آن در طرح فرادست نیز ثبیت شود، قانون و ضوابط ویژه‌ای چه در زمینه مدیریتی و چه توسعه و عمران آن تدوین گردد، زمینه‌های مشارکت سازمان‌های عمرانی، سرمایه‌گذاران و شهروندان فراهم آید و در چارچوب طرح و برنامه‌های ویژه که از سطح اسناد رایج توسعه و طرح‌های تفصیلی پایه فراتر می‌رود، تجدید ساختار مرکز تهران به عنوان گام نخست و عامل محرك توسعه کلان شهر مورد توجه مدیریت کلان شهر و حتی مدیریت ملی قرار گیرد.

روش‌شناسی مطالعات تهیه الگوی توسعه مرکز تاریخی تهران با رویکردی که از آن یاد شد مراحل زیر را شامل شده است :

- هدف‌گذاری اولیه برای توسعه منطقه در مقام مرکز تاریخی و ماندگار کلان شهر تهران؛
- شناخت نظاممند و چندوجهی از زمینه کالبدی (مرکز تاریخی تهران)، ابزار توسعه (نقض ناکارآمدی طرح‌ها و برنامه‌های گذشته) و نظام عامل که در مجموع نهادهای مدیریت شهری و مسئولان توسعه تبلور می‌یابد، به منظور همپیوندی نظاممند این عوامل و تعریف مسائل و مشکلات توسعه و تعریف اقدامات ساماندهی و اعتبار بخشی؛

- دقیق‌سازی هدف‌ها و راهبردها و سیاست‌های مقدماتی در فرایند شناخت مستمر و همکاری با مدیریت شهری در پیوند با شرایط تحول و توسعه کلان‌شهر تهران؛
- تبیین الگوی ساختاری توسعه مرکز تاریخی متکی به تجربه‌های مشترک جهانی و داخلی و بار دیگر در پیوند با توسعه کلان‌شهر؛
- تدوین طرح‌ها و برنامه‌های موضوعی و موضوعی همپیوند برای تجدید ساختار مرکز تاریخی تهران که به دلیل نقش مرکز شهری از وظایف طرح‌های تفصیلی پایه کاملاً متمایز خواهد بود.

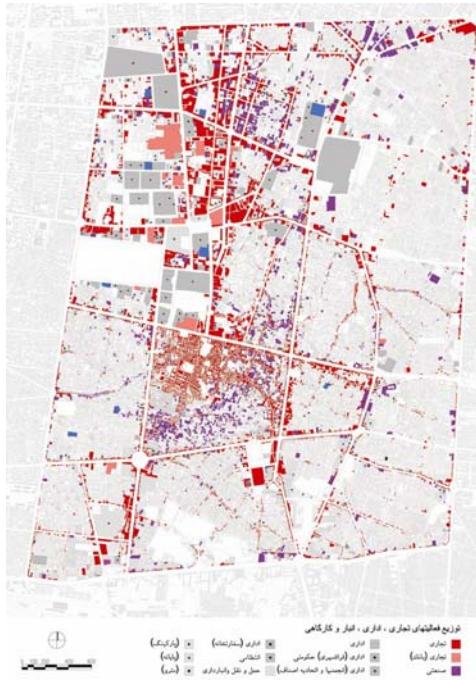
در تداوم این مراحل، اقدامات مستمر در قالب طرح‌های ویژه با تعیین فوریت‌ها و اولویت‌ها با پشتیبانی طرح مقیاس فرادست و توسط مدیریت مرکز تاریخی تهران با اختیارات و قوانین خاص ضرورت دارد.

## **فصل اول : نتایج مطالعات و تحلیل‌ها**

در این فصل، نتایج حاصل از مطالعات گام اول (بررسی مسائل توسعه منطقه ۱۲)، با استفاده از اطلاعات گرد آمده در یک سال گذشته، دقیق‌سازی شده و در موارد لازم (به منظور تبیین جایگاه منطقه در کلان شهر) با دیگر مناطق، بر حسب موضوع، مقایسه شده است.

## ۱.۱. تحولات گذشته، حال و ویژگی‌های منطقه ۱۲

بررسی تحولات از گذشته تا وضعیت موجود و ویژگی‌های عمدۀ منطقه ۱۲ که در تدوین الگوی توسعه اثر دارند، در هفت قسمت به ترتیب زیر خلاصه شده است:



### ۱.۱.۱. ویژگی‌های کارکردی

در وضع موجود منطقه، الگوی استفاده از زمین و نسبت‌های متناظر آن در چند منطقه تهران به صورت زیر است:

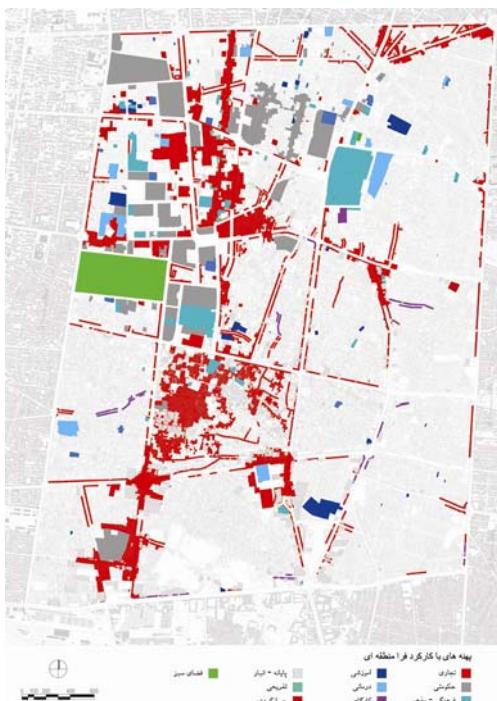
**جدول ۱: سطوح و نسبت کاربری‌های اصلی در منطقه ۱۲ و مقایسه آن با چند منطقه**

ردیف	کاربری	مساحت (هکتار)	درصد به کل	نسبت نظیر در چند منطقه						
				۱۴	۱۱	۶	۳	۲	۱	
۱	مسکونی	۶۰۴	(۱) ۳۷/۷۵	۴۸/۲	۴۵	۳۴	۳۵	۲۹	۴۴	
۲	تجاری	۱۵۵	۹/۷	۴/۵	۶	۳	(۲) ۸	۲	۱	
۳	اداری-حکومتی	۸۹	۵/۶	۱	۵	۵	۶	۱	۳	
۴	خدمات عمومی	(۲) ۳۰۴	۱۹	۱۱/۱	۱۸	۲۳	۱۴	۳۰	۲۵	
۵	فرهنگی-مذهبی	۴۴	۲/۷۵	۰/۳	۱	۱	۳	۰	۲	
۶	فضای سبز و باز	۵۴	۳/۲	۵/۶	۲	۶	۹	۶	۵	
۷	شبکه راهها	۳۵۰	۲۱/۹	۲۹/۲	۲۳	۲۸	۲۵	۳۲	۲۰	
۸	جمع	۱۶۰۰	۱۰۰	ماخذ: گزارش‌های مهندسین مشاور مناطق						

#### توجه:

- (۱) بخش قابل ملاحظه‌ای از سطوح مسکونی (به دلیل جمعیت‌گریزی و عوامل دیگر) به کارگاه و انبار تبدیل شده، که شناسایی آن بسیار دشوار است.
- (۲) نسبت ۱ درصد برای اراضی تجاری در منطقه سه به نظر بسیار بیش از واقعیت است. باید با همکاری مهندسین مشاور مسئول منطقه مورد بررسی و تعریف مشترک قرار گیرد.
- (۳) از سطح فوق ۵۴/۲، ۱۳/۱ و ۴۶ هکتار به ترتیب به کارگاه‌ها، انبار و پارکینگ، و سطوح متروکه و بایر (جمعاً ۱۸۴ هکتار معادل ۱۱/۵ درصد) اختصاص دارد. بنابراین، مجموعه خدمات عمومی و رفاهی منطقه (آموزشی، درمانی، ورزشی و ...) تنها ۱۲۰ هکتار معادل ۷/۵ درصد مساحت منطقه را تشکیل می‌دهند.

## • نتیجه تحلیل کارکردی

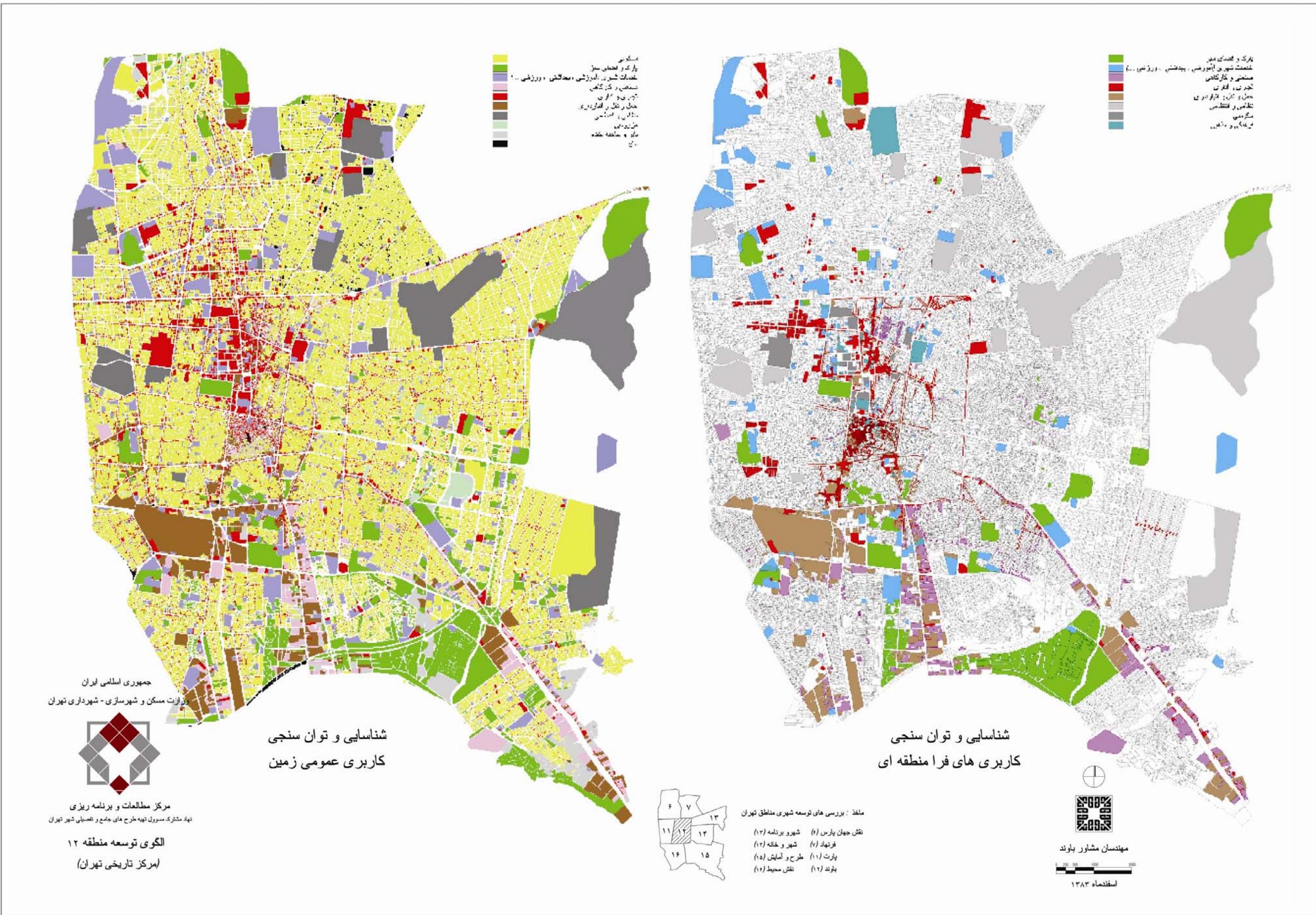


- امر سکونت به صورت فزاینده رو به کاهش است و در اراضی مسکونی تغییر کاربری با شتاب صورت می‌گیرد.
- منطقه ۱۲ با تراکم شدید فعالیت‌های تجاری روبروست.
- خدمات عمومی و رفاهی باید به میزان قابل ملاحظه‌ای افزایش یابد.
- منطقه به فضاهای سبز و باز بیشتری نیازمند است.
- سطح شبکه راه‌ها (نفوذپذیری بافت) باید افزوده شود.

جدول ۲ : سطوح و نسبت کارکردهای فرامنطقه‌ای

نسبت فرامنطقه‌ای در چند منطقه			جمع (هکتار)	درون منطقه‌ای		فرامنطقه‌ای		کارکرد	٪
۷	۶	۳		نسبت	سطح (هکتار)	نسبت	سطح (هکتار)		
۰	۱۱	۳	۱۵۵	۱۹/۴	۳۰	۸۰/۶	۱۲۵	تجاری	۱
۹۶	۴۶	۲۵	۸۹	۱۹/۲	۱۷	۸۰/۸	۷۲	اداری - حکومتی	۲
۹۱	۹	۶۵	۴۴	۴۵/۵	۲۰	۵۴/۵	۲۴	فرهنگی - مذهبی	۳
۲۸	۷۹	۳۷	۵۰	۷۰	۳۵	۳۰	۱۵	آموزشی و آموزش عالی	۴
۰	۵۴	۸۰	۹	۳۳/۳	۳	۶۶/۷	۶	گردشگری و پذیرایی	۵
۸۱	۵۳	۳۴	۲۵	۶۰	۱۵	۴۰	۱۰	درمانی - بهداشتی	۶
۰	۴۱	۲	۱۴۰	۱۸	۲۵	۸۲	۱۱۵	کارگاه و انبار	۷
۱۳	۱۰	۱۵	۱۳۴	۶۲/۷	۸۴	۳۷/۳	۵۰	سایر خدمات	۸
۲۰/۲	۲۱	۱۷	۶۴۶	۳۵/۵	۲۲۹	۶۴/۵	۴۱۷	جمع	۹

- بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری - حکومتی، کارگاهی و انبار نقش فرامنطقه‌ای دارند. از این رو، نقش کلان شهری این سه کارکرد در منطقه ۱۲ بسیار قوی است.





- بیش از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و گردشگری و پژوهشی نقش فرامنطقه‌ای دارند. لیکن قدر مطلق آنها ناچیز است. از این رو، با توجه به ارزش‌های کالبدی و هویتی - تاریخی، این دو کارکرد باید تقویت شوند.

- مساحت اراضی با کارکرد فرامنطقه‌ای در ردیف‌های اصلی (بدون سایر) در منطقه ۱۲، ۱۲ هکتار و در مناطق ۳، ۶ و ۷ به ترتیب ۱۶۴، ۲۹۹ و ۱۴۴ هکتار است. به عبارت دیگر، نسبت وسعت اراضی با کارکرد فرامنطقه‌ای در منطقه ۱۲ به سطوح نظیر در مناطق مذکور به ترتیب ۲۲۳/۸ و ۱۲۲/۷ و ۲۵۴/۸ درصد است. این در حالی است که وسعت منطقه ۱۲ نسبت به مناطق یاد شده به ترتیب ۵۴/۲ درصد ، ۱۳۲/۶ درصد و ۱۰۴ درصد است.

## ۲.۱.۱ ویژگی‌های جمعیتی - اجتماعی

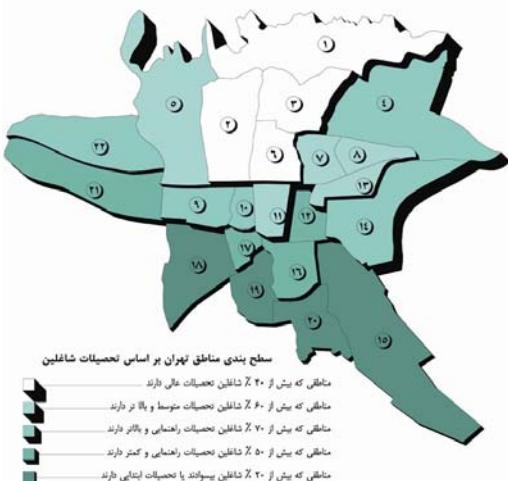
جدول ۳ : تغییرات کمیتی جمعیت در منطقه (۱۳۵۹ تا ۱۳۸۱)

نرخ رشد	منطقه ۱۲ (در محدوده (۱۳۸۳	نرخ رشد	* ناحیه ۶	نرخ رشد	منطقه ۱۲ (در محدوده (۱۳۷۵	جمعیت سال
	۳۴۳۶۳۳		۴۱۹۳۲		۳۰۱۷۰۱	۱۳۵۹
-۳/۸	۲۷۲۲۴۷۴	-۰/۱	۴۱۷۱۷	-۴/۴	۲۳۰۶۵۷	۱۳۶۵
-۱/۷	۲۳۰۰۶۱	-۰/۳	۴۰۴۳۶	-۱/۹	۱۸۹۶۲۵	۱۳۷۵
۲/۸	۲۷۱۴۴۳	۸/۹	۶۷۴۴۳	۱/۲	۲۰۴۰۰	۱۳۸۱
-۲/۵		۰/۲		-۲/۹		۱۳۵۹-۷۵
-۱/۱	.	۲/۲		-۱/۸		۱۳۵۹-۸۱

\* این ناحیه در سال ۱۳۷۵ از منطقه ۱۲ جدا و به محلوده منطقه ۱۳ افزوده شد و براساس اهداف تجدید ساختار مرکز تاریخی، در سال ۱۳۸۳ به عنوان ناحیه ۶ به منطقه ۱۲ بازگشت. نسبت مساحت و جمعیت این ناحیه به کل منطقه به ترتیب ۱۵/۳ و ۳۳ درصد است.

1. سطح عمده‌ای از این مساحت به مصلی اختصاص دارد.

## • عمدہ ترین ویژگی‌های جمعیتی - اجتماعی منطقه

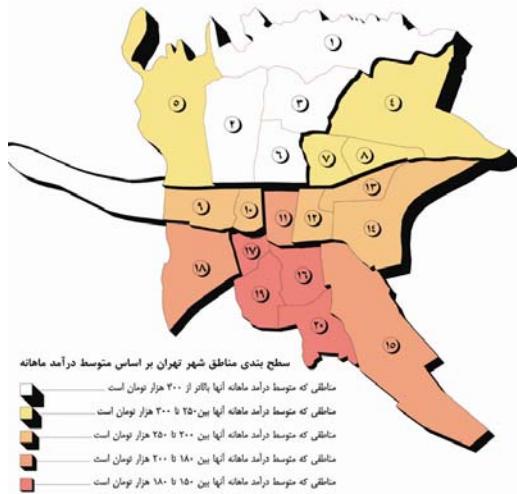


- نسبت گروههای اجتماعی اصلی در میان ساکنان به ترتیب کارکنان خدماتی و فروشنده‌گان (۲۳/۳ درصد)، صنعتگران و کارکنان (۲۱/۱ درصد)، متخصصان (۱۱/۳ درصد)، کارمندان و امور اداری و دفتری (۷/۵ درصد)، متصدیان ماشین‌آلات و رانندگان (۷/۴ درصد)، کارگران ساده (۷/۳ درصد)، تکنسین‌ها و دستیاران (۵/۶ درصد)، مدیران و قانونگذاران (۳ درصد)، اظهار نشده (۱۳/۴ درصد) است. به این ترتیب، نزدیک به ۶۵ درصد نیروی کار در امور عمومی و خدماتی (با سطح مهارت پایین) مشغول هستند و تنها ۱۴/۳ درصد شاغلان در سطوح مدیریتی و تخصصی اشتغال دارند.
- براساس نتایج سرشماری ۱۳۷۵، نسبت خانوارهای یک نفره ۸۹/۲ ۱۴/۴ درصد و مهاجرین ۱۵/۴ درصد، نسبت باسوادی ۲ درصد، و متوسط در آمد ماهیانه ۲۱۶ هزار تومان (۱۳۷۸<sup>۲</sup>) بوده است.
- براساس نتایج سرشماری سال ۱۳۷۵، الگوی اشتغال ساکنان منطقه در بخش‌های خدمات و صنعت ساخت به ترتیب ۶۸/۷ و ۲۷/۶ بوده است.

## • نتیجه تحلیل جمعیتی - اجتماعی

- رشد جمعیت منطقه از ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵ کاهنده (با متوسط ضریب رشد منفی ۲/۵ درصد در سال) و از آن سال تا امروز فزاینده (با متوسط رشد ۲/۸ درصد در سال) بوده است.
- گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه است.
- سهم اندک شاغلان در سطوح مدیریتی و تخصصی (کمتر از یک هفتم) و سهم بالای کارکنان خدمات فروشنده‌گان، واحدهای تولیدی کوچک و کارگران ساده، بیانگر الگوی نامطلوب اشتغال در سطح منطقه است.
- علیرغم گردش پول فراوان در سطح منطقه (بازار و ...)، متوسط درآمد ماهیانه ساکنان حاکی از فقر نسبی آنها است.

<sup>2</sup>. بررسی متوسط درآمد ماهیانه در مناطق تهران - مینو رویی - ۱۳۸۱



- تراکم فعالیتهای تجاری و کسب و کار در محدوده منطقه، به طور متوسط بیش از یک میلیون نفر را به صورت روزانه به منطقه جذب می کند. این در حالی است که جمعیت ساکن (شب) ۲۷۰،۰۰۰ نفر یا نزدیک به یک چهارم آن است.
- علاوه بر وضعیت نامطلوب (الگوی) اشتغال، بافت‌های فرسوده و ارزان قیمت منطقه به سکونتگاه معتادان و بزه‌کاران اجتماعی تبدیل شده و ناهنجاری‌های رفتاری را وسعت بخشیده است.
- محدوده منطقه ۱۲ (۱۶۰۰ هکتار) معادل ۲/۴ درصد محدوده بافت پر و نیمه پر تهران بزرگ ۵۲۹ (و ۶۶ هکتار) است. این منطقه در سال ۱۳۸۱ (برآورد) ۴۴۳، ۲۷۱ نفر جمعیت داشت (۳/۸۶ درصد جمعیت تهران). نسبت جمعیت منطقه در سال‌های ۱۳۵۹ و ۱۳۷۵ به ترتیب ۶/۳۱ و ۴/۳۴ درصد بوده است. به این ترتیب، سهم جمعیتی منطقه ۱۲ تا ۱۳۷۵ کاهنده بوده و در سال‌های اخیر به تدریج روند افزایشی پیدا کرده است.
- ویژگی‌های عمده فوق نشانگر عدم تعادل جمعیتی و اجتماعی در سطح منطقه است و تجدید ساختار جمعیت ساکن و شاغل در منطقه را ضرورت می‌بخشد.

### ۱.۱.۳. ویژگی‌های اقتصادی

جدول ۴ : سهم واحدهای فعالیت در منطقه ۱۲ نسبت به تهران در سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱

نوع واحد فعالیتی	سال ۱۳۸۱			سال ۱۳۷۳		
	سهم منطقه از تهران (درصد)	تعداد در تهران	تعداد در منطقه ۱۲	سهم منطقه از تهران (درصد)	تعداد در تهران	تعداد در منطقه ۱۲
تجاری	۲۱/۸	۲۲۷۲۶۶	۴۹۵۲۸	۲۲/۶	۱۸۴۴۹۷	۴۱۷۷۴
اداری	۴/۸	۴۳۶۸۶	۲۰۸۱	۷/۱	۳۴۵۰۵	۲۴۴۳
انبار	۱۰/۹	۹۱۹۷	۹۹۸	۱۲	۴۵۸۹	۵۵۲
کارگاه	۲۲/۲	۶۶۵۸۹	۱۴۷۸۵	۲۲/۳	۶۵۲۴۱	۱۴۵۵۰
سایر	۳/۴	۶۵۶۵	۲۲۳	۵/۲	۷۴۰۹	۳۸۵
جمع	۱۹/۱	۳۵۳۳۰۳	۶۷۶۱۵	۲۰/۲	۲۹۶۲۴۱	۵۹۷۰۴



- میزان شاغلان در کارگاههای منطقه ۱۲ در سال ۱۳۷۳ ۲۵۲۶۴ نفر بوده است، حال آنکه در سال ۱۳۷۵ تعداد شاغلان ساکن در منطقه ۵۲۱۹۸ نفر برآورد شده است، یعنی منطقه ۱۲، ۴/۸۳ برابر شاغلان ساکن خود فرصلت شغلی دارد. این نسبت در منطقه ۳، ۱/۱ برابر، در منطقه ۶، ۳/۶ برابر و در منطقه ۷، ۱/۱ برابر بوده است.
- میانگین قیمت یک مترمربع زمین در سال ۱۳۸۱، در منطقه ۱۲، ۳۸۵۵ هزار ریال و در مناطق ۳، ۶ و ۷ تهران به ترتیب ۸۱۶۴، ۶۹۳۱ و ۵۵۰۶ هزار ریال بوده است. یعنی منطقه ۱۲ با وجود موقعیت کانونی در شهر ارزش زمینی پایین‌تر از دیگر مناطق همجوار داشته است.
- حداقل و حداکثر سرقفلی واحدهای تجاری در منطقه ۱۲ برابر ۰/۵ و ۵۸ میلیون ریال بوده است که طیف گسترده‌ای را نشان می‌دهد.

#### • نتیجه تحلیل اقتصادی

- بیش از یک پنجم واحدهای تجاری و کارگاههای تهران در منطقه ۱۲ مرکز یافته‌اند. سهم واحدهای عمده‌فروشی بسیار بالاتر است، به این ترتیب، عمده‌ترین خصلت فعالیتی منطقه تجاری - کارگاهی است. لیکن، کیفیت آن باید به وسعت افزایش یابد و واحدهای تجاری و تولیدی برتر جایگزین گردند.
- سهم فعالیت انبارداری در یک دهه گذشته اندکی کاهش داشته است. این روند باید تشویق شود و تداوم یابد و انبارهای وسیع و نابسامان که بر فرسودگی کالبدی بافت افزوده‌اند، به خارج از مرکز تاریخی انتقال یابند.
- فعالیت‌های اداری نیز در یک دهه گذشته روند کاهشی داشته‌اند. این جریان در چند دهه گذشته سرعت گرفته و بسیاری از مراکز ستادی بخش دولتی نیز از مرکز تاریخی به خارج (به ویژه مناطق شمالی) گریخته‌اند. این روند می‌بایست معکوس گردد و مراکز عالی حکومتی و اداری دولتی و نیز دفاتر کار بخش خصوصی به مرکز تاریخی جذب شوند.

- در دهه گذشته، میزان اشتغال از نظر کمی کاهش یافته و از نظر کیفیتی افت فراوان داشته است. کمیت و کیفیت اشتغال می‌بایست در شان مرکز تاریخی متحول شود.
- مقایسه تعداد شاغلان در سطح منطقه و نیروی شاغل ساکن در منطقه حاکی از یک نسبت ۵ برابری است. کاهش این نسبت، اسکان شاغلان در نزدیکی محل کار و کاهش سفرهای شهری را موجب خواهد شد.
- قیمت زمین و ساختمان به سبب فرسودگی و ناکارآمدی بافت، از یک سو، و سرمایه‌گذاری در مناطق شمالی کلان شهر، از سوی دیگر، به هیچ وجه با ارزش‌های مرکز تاریخی تناسب ندارد. اعمال ضوابط تشویقی برای جذب سرمایه به مرکز شهر ضرورت دارد.

#### **۴.۱.۰. ویژگی‌های زیرساختی (شبکه‌های حرکت و تاسیسات شهری)**

- شبکه راهها و الگوی حرکت در تهران شعاعی است و از این رو سهم منطقه ۱۲ در تولید و جذب سفرهای روزانه بیش از سایر مناطق تهران است. تعداد ۱۸۶۵ اتوبوس روزانه در این منطقه تردد می‌کنند که از آن میان ۱۴۳۱ دستگاه مقصدی، ۵۲ دستگاه عبوری و ۳۸۲ دستگاه مرزی هستند.
- با وجود واقع شدن منطقه در محدوده ممنوعیت ترافیک، طبق آمار سال ۱۳۸۲، تعداد وسایل نقلیه همسنگ سواری جذب شده به منطقه ۱۲ در یک ساعت اوج صبح برابر ۵۵۳۱ وسیله (۵۰۷۹ دستگاه دارای مجوز تردد و ۴۵۲ دستگاه فاقد مجوز)، و سهم آن از کل تهران ۱۱/۵ درصد بوده است. همچنین تعداد سفرهای با اتوبوس ۴۲۱۶ براورد شده که سهم آن از کل تهران ۱۲/۴ درصد است.
- بازار تهران و محورهای تجاری و فعالیتی اطراف آن مهمترین کانون‌های جذب و تولید سفر در منطقه و تهران بزرگ به شمار می‌آیند و روزانه نزدیک به ۴۰۰ هزار نفر فقط به بازار تهران وارد یا از آن خارج می‌شوند (آمارگیری در سال ۱۳۸۳).

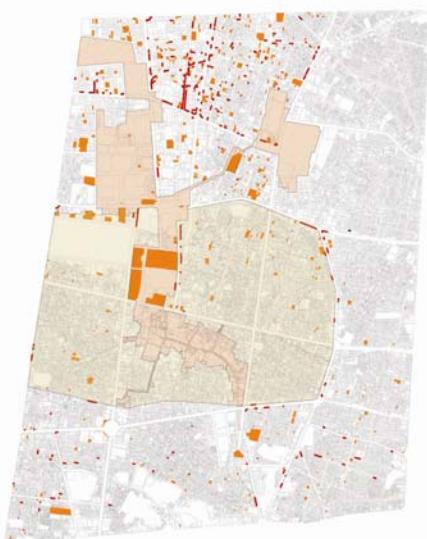
- پر تراکم‌ترین ایستگاه‌های خطوط ۱ و ۲ مترو در منطقه ۱۲ واقع شده‌اند (ایستگاه‌های امام خمینی و ۱۵ خرداد).
- حدود ۲۲ درصد سطح منطقه را شبکه ارتباطی پوشانده که ۳۶ درصد آن شریانی و ۴۶ درصد آن محلی است.
- شبکه‌های آب و برق در منطقه تقریباً پوشش کاملی دارند، اما مشکل آنها کهنگی و پوسیدگی و عبور از بافت‌های فرسوده و ریزدانه است که باعث بروز حوادث بسیار می‌شود.
- ظرفیت شبکه مخابراتی کمتر از یک سوم نیازهای منطقه را برآورد می‌سازد.
- شبکه گاز در این منطقه مرکز شهری هنوز پوشش کاملی ندارد. این شبکه باید سطح منطقه را پوشش دهد، لیکن بخش عمده‌ای از محله بازار به سبب حساسیت‌های کالبدی آن مستثنی خواهد بود.
- شبکه اصلی فاضلاب، به جز دو محله ۱۳ (بازار) و ۱۹ (شمال شرقی میدان شوش) در سطح منطقه به اجرا درآمده است.

#### • نتیجه تحلیل زیرساختی

- نظام حرکت در منطقه با عدم تعادل روبروست : محورهای عبوری آن با تراکم تردد سواره مواجه و از هم گسیخته‌اند؛ در مقابل بافت‌های قدیمی و تاریخی به صورت بلوک‌های شهری محصور در گذرهای شریانی نفوذپذیری ضعیفی دارند.
- شبکه گذرهای درون بافت‌های ارزشمند برای امدادرسانی، تامین نیازهای دسترسی و ... باید گسترش یابد. لیکن نوع تعریض و احداث گذر باید براساس ویژگی‌های بافت صورت پذیرد و از احداث خیابان‌های برشی (در انواع احداث شده در ۸ دهه گذشته) اکیداً خودداری شود.
- راه حل‌یابی برای رفع نارسایی و نابسامانی بارگیری و باراندازی - به ویژه در محله بازار - ضرورت و فوریت دارد.
- تراکم خطوط اتوبوس و مینی‌بوس و تمرکز ایستگاه‌های اصلی و پایانه‌ها در منطقه، از یک سو، مشکلات ترافیک و، از سوی دیگر، آلودگی فراوان هوا در مرکز تاریخی را



موجب شده است. تغییر نوع وسایل تردد همگانی و تکمیل خطوط مترو در محدوده مرکزی تهران بزرگ باید تسريع گردد.



- ایجاد یک شبکه گذرهای امن و پرجاذبه برای حرکت پیاده از ضرورتهای مرکز تاریخی است. به جز در محدوده بازار، که با مزاحمت‌های فراوان نیز همراه است، چنین شبکه‌ای در سطح منطقه وجود ندارد.

- شبکه‌های تاسیسات شهری با فرسودگی فراوان و حادثه‌آفرینی مواجه است. ترمیم توسعه این شبکه، به ویژه در مورد گازرسانی (به جز در راسته‌ها و محورهای تاریخی محله بازار) برای رفاه ساکنان و فاضلاب برای جلوگیری از احداث چاههای جذبی خانگی در بافت فرسوده و ریزش فاضلاب سبک به گذرهای درون بافت‌های مسکونی، ضرورت دارد.

## ۵.۱.۰.۵. ویژگی‌های کالبدی – فضایی

جدول ۵ : گستره‌ها و بناهای ممتاز و ارزشمند

ردیف	ارزش	مساحت (هکتار)	نسبت به کل	تعداد پلاک
۱	حصار اول (تهران صفوی)	۴۳۰	۲۷	-
۲	گستره‌ها و بناهای شاخص	۸۰	۵	-
۳	بناهای ارزشمند	۳۷	۲/۳	۴۹۷
۴	جمع	۵۴۷	۴۳/۳	۴۹۷
۵	لبه‌ها و بدندهای ارزشمند	۹۰۰۰ (متر)	-	-

اطلاعات جدول فوق حاکی از این است که :

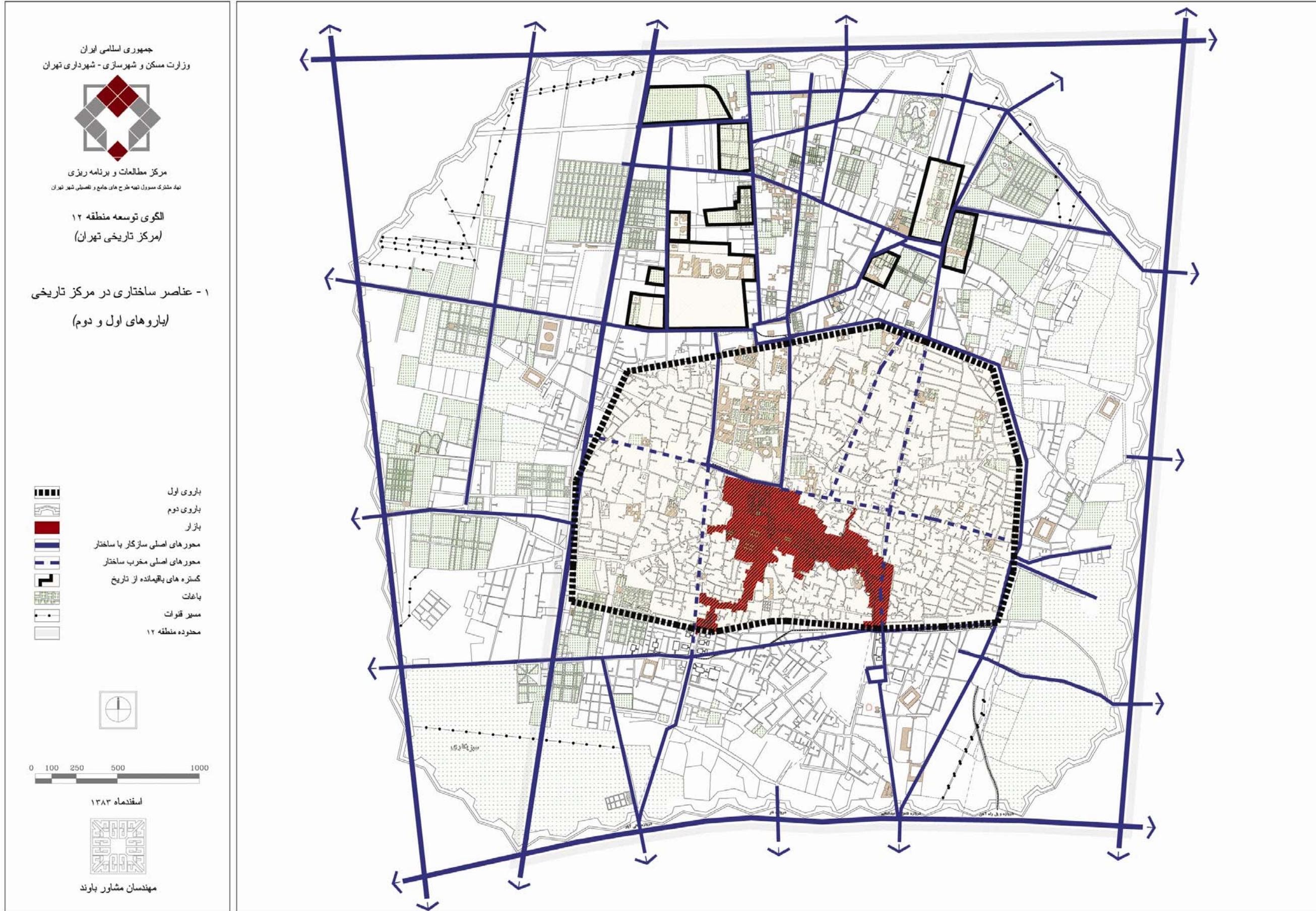
- قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ (داخل باروی اول)

- بیش از ۴۰۰ سال است.

- محدوده منطقه ۱۲ با مساحت ۱۶۰۰ هکتار، بیش از ۸۰

- درصد باروی دوم (۲۰۰۰ هکتار) است. به عبارت دیگر عمر

- درصد بافت منطقه ۱۲ بیش از ۲۰۰ سال است.





- ۴۳/ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص تشکیل شده و در ۱۵/۵ درصد از طول لبه‌های شهری (سیمای خیابان) هنوز بدنه‌های ارزشمند یافت می‌شوند. (مجموع طول خیابان‌های اصلی منطقه نزدیک به ۵۸ کیلومتر است). به خیابان‌های تهران قدیم باید میدان‌ها و فضاهای شهری ممتاز را نیز باید افزود.

#### جدول ۶: بافت‌ها و گستره‌های فرسوده و نیازمند به مرمت و بهسازی و نوسازی

ردیف	وضعیت	مساحت (هکتار)	نسبت به کل
۱	محله‌های تاریخی فرسوده	۳۴۵	۲۱/۶
۲	بافت‌های فرسوده و ناکارآمد	۷۷	۴/۸
۳	گستره‌های ناهنجار	۱۴۶	۹/۱
۴	جمع	۵۶۸	۳۵/۵

- ۱) محله‌های بازار، سیروس، عودلاجان، امامزاده یحیی و بخشی از سنتگلچ
- ۲) بافت‌های شرق صاحب‌جمع، خیام جنوبی، بخش‌هایی از غرب ۱۷ شهریور
- ۳) گستره‌های شمال محور شوش (صابون‌پزخانه)، امیرکبیر، بخش‌هایی از سرچشمه و پل‌چوبی

همانگونه که در جدول فوق منعکس است، ۳۵/۵ درصد از محدوده منطقه ۱۲ به مداخلات و اقدامات عمرانی نیاز فوری و جدی دارد: مرمت بافت (در یک پنجم منطقه)، توانمندسازی و بهسازی (در ۵ درصد) و تجمیع و نوسازی (در یک دهم منطقه).

#### جدول ۷: گروه‌بندی قطعات (پلاک‌ها) در محدوده منطقه ۱۲

گروه‌بندی براساس مساحت	تعداد	درصد تعداد	وسعت (هکتار)	درصد سطح
کمتر از ۲۵۰ مترمربع	۳۹۱۷۳	۷۸/۲	۴۸۵/۱	۳۸/۴
۲۵۱ تا ۳۵۰ مترمربع	۵۲۶۶	۱۰/۵	۱۵۳/۹	۱۲/۲
۳۵۱ تا ۵۰۰ مترمربع	۲۶۳۰	۵/۲	۱۰۸/۲	۸/۶
۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۹۷۶	۳/۹	۱۳۳/۲	۱۰/۵
۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع	۶۶۴	۱/۳	۸۹/۷	۷/۱
بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع	۳۸۸	۰/۹	۲۹۱/۶	۲۳/۲
کل	۵۰۰۹۷	۱۰۰	۱۲۶۱/۷	۱۰۰



- بیش از سه چهارم قطعات (پلاک‌ها) کمتر از ۲۵۰ مترمربع مساحت دارد و باید به شکل تجمعی شده بازسازی شوند.

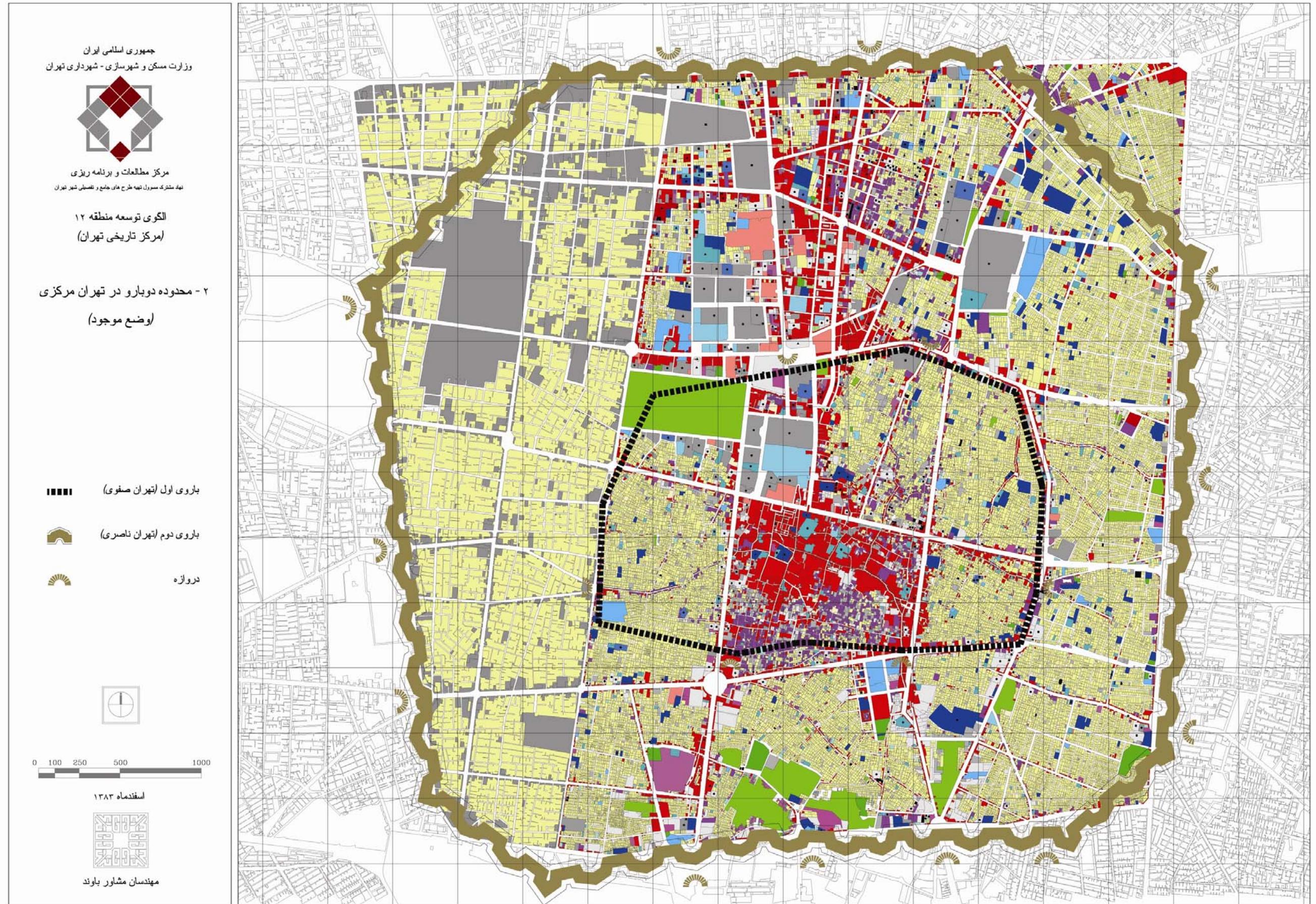
-  $\frac{17}{3}$  درصد بناهای نیمه بادوام و  $\frac{12}{1}$  درصد ساختمان‌های کم دوام تهران بزرگ در منطقه ۱۲ جای دارند. از میان ۳۹۲۴۵ ساختمان مسکونی موجود در منطقه ۱۲ در سال ۱۳۷۵، تعداد ۱۰۹۳ ساختمان ( $\frac{2}{7}$  درصد) با خشت و گل، تعداد ۳۶۱۶ ساختمان ( $\frac{9}{2}$  درصد) با خشت و چوب، تعداد ۲۴۷ ساختمان ( $\frac{0}{6}$  درصد) با چوب، تعداد ۶۶۲ ساختمان ( $\frac{0}{17}$  درصد) با بلوک سیمانی، تعداد ۶۰۵۷ ساختمان ( $\frac{5}{5}$  درصد) با آجر و چوب یا سنگ و آجر، تعداد ۶۹ ساختمان ( $\frac{3}{5}$  درصد) با آجر و آهن یا سنگ و آهن ساخته شده بودند و فقط ۱۳۳۶۹ واحد ( $\frac{3}{4}$  درصد) اسکلت فلزی یا بتُنی داشته‌اند. به عبارت دیگر، ۶۶ درصد ساختمان‌های مسکونی با مصالح بنایی و ۳۴ درصد با سازه فلزی یا بتُنی احداث شده‌اند.

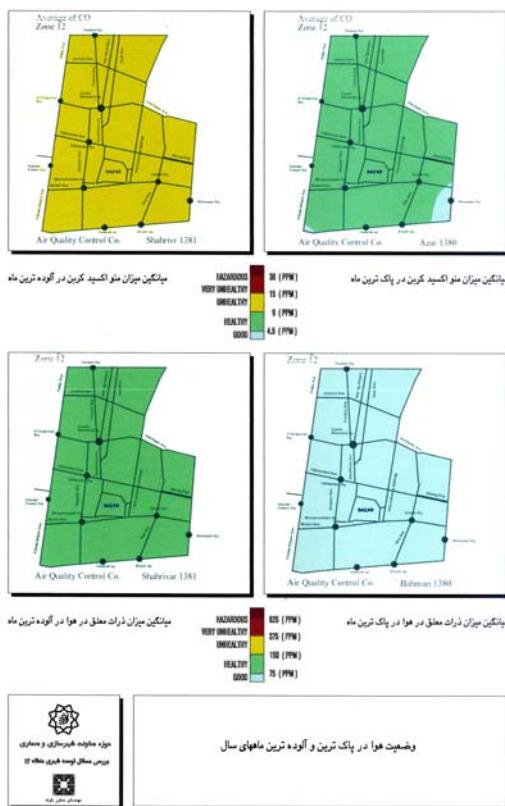
- بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی منطقه ۱۲ بیش از ۳۰ سال عمر دارند (بیشترین نسبت خانه‌های قدیمی در میان مناطق تهران) و فقط  $\frac{8}{5}$  درصد آنها در ده سال اخیر ساخته شده‌اند. سهم منطقه از کل ساخت و سازهای دوره ۱۳۷۵ -  $\frac{3}{3}$  درصد بوده است. به عبارت دیگر، ۷۹ بافت منطقه به صورت روز افزون فرسوده‌تر می‌شود.

## • نتیجه تحلیل کالبدی - فضایی

- منطقه ۱۲ گستردگرترین بافت‌های ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود.

- پنهنهای وسیعی از منطقه، علیرغم ارزش‌های هوتی (بازمانده‌های گذشته تهران) با فرسودگی مفرط روبروست. بهسازی و نوسازی این پنهنه‌ها با اتكاء به مفاهیم مرمت شهری ضرورت و فوریت دارد. با توجه به فرسودگی و فزونی





دامنه تخریب، دیری نخواهد گذشت که این ویژگی منطقه از دست بود.

- بخش قابل ملاحظه‌ای از بدنده‌های ارزشمند شهری (لبه خیابان‌ها) که تاریخ و نشانه سیمای شهری تهران را تشکیل می‌دادند، تخریب شده و از بین رفته‌اند؛ و الحالات آزاردهنده‌ای نیز به بقایای بدنده‌ها و بناها افزوده شده است.

- بخش باقیمانده بدنده‌های شهری نیز در معرض تخریب و جایگزینی با معماری بی‌هویت و فاقد ارزش معمول و رایج است. هدایت و کنترل متکی بر معیارهای حفاظت در ساخت و ساز در محدوده تاریخی ضرورت مبرم دارد.

- مجموعه نتایج فوق حاکی از عدم تعادل بسیار در سازمان فضایی منطقه ۱۲ (همجواری ارزش و بی‌هویتی) است. تجدید ساختار کالبدی منطقه با هدف احیا و بازسازی ارزش‌های تاریخی باید در دستور کار قرار گیرد.

## ۶.۶. ویژگی‌های زیست محیطی

- منطقه ۱۲ در برابر زمینلرزه آسیب‌پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت.

- با وجود آنکه منطقه تنها ۲/۴ درصد وسعت تهران را تشکیل داده است، بیش از ۹ درصد آتش‌سوزی‌ها و ۵/۱ درصد حوادث دیگر تهران در آن رخ می‌دهد.

- سرانه فضای سبز (پارک‌ها) در منطقه فقط ۰/۳۲ مترمربع است که آن هم در چند نقطه مانند پارک‌شهر و پارک‌های سه گانه شمال محور شوش مرکز است و بافت‌های متراکم منطقه از فضاهای سبز و باز تهی است.

- به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز نفوذ‌پذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی کم است و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در برابر سیل‌گیری تهدید می‌کند.



- تراکم ترافیک، غیرگاز سوز بودن وسائل حرارتی در برخی محله‌ها و تعداد واحدهای کارگاهی باعث آلودگی هوا در منطقه شده است.
- وجود دو پایانه اصلی اتوبوسرانی در محور امام خمینی موجب آلودگی هوا و صوت در این خیابان و اطراف آن است.
- آلودگی صوتی در حد ۳۶ واحد آموزشی بالاتر از حد استاندارد و در ۱۰ واحد در حد بحرانی قرار دارد.
- مرکز درمانی نیز در حد بالاتر از استاندارد و ۱۲ واحد در حد بحرانی جای گرفته‌اند. این واحدها اغلب در کنار خیابان‌های اصلی قرار دارند.
- انباست غیر اصولی زباله و تداخل فاضلاب با آب‌های زیرزمینی که سطح آن در منطقه بالاست باعث آلودگی آب و خاک می‌شود.

#### • نتیجه تحلیل زیست محیطی

- همزمان با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ایجاد فضاهای سبز و باز به منظور تأمین نیازهای ساکنان و شاغلان و استفاده از آن در موقع بحران (امداد رسانی) ضرورت دارد.
- تدبیر و مداخلات تجهیز و مقاومسازی بنها در برابر آسیب‌های طبیعی و ارتقای کیفیت محیطی باید به فوریت اعمال گردد.
- جلوگیری از تردد وسائل حمل و نقل عمومی آلاینده و جایگزینی انواع دیگر سازگار با محدودیتهای مرکز تاریخی، همراه با توسعه شبکه تردد همگانی باید در دستور کار قرار گیرد.
- شبکه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی و شبکه جمع‌آوری فاضلاب منطقه به اصلاح، ترمیم و گسترش نیازمند است.
- راهنمای دستورالعمل حفاظت و ارتقای کیفیت محیطی در مرکز تاریخی با جامعیت فراگیر (کالبدی - حرکتی - زیرساختی و تاسیساتی و ...) باید تدوین شود.

## ۷.۱.۱. ویژگی‌های مدیریت شهری



- درآمد شهرداری منطقه با موقعیت و شان آن تناسبی ندارد و به رغم کثرت فعالیت‌ها در محدوده آن، درآمد حاصل از عوارض پیشه‌وران در سال ۱۳۷۹ حدود  $\frac{۳}{۴}$  درصد و در سال ۱۳۸۰ حدود  $\frac{۶}{۶}$  درصد از کل درآمد را نشان می‌دهد. افزون بر آن شهرداری منطقه با همه مسائل عمرانی پیش‌رو، هر ساله باید سهم زیادی از درآمدهای خود را به حساب شهرداری مرکز واریز کند.
- مجموع هزینه‌های سال ۱۳۸۰ نسبت به سال ۱۳۷۹ بیش از  $\frac{۵}{۴}$  درصد کاهش داشته است، اما در مقایسه میان هزینه‌های جاری و عمرانی مشاهده می‌شود که هزینه‌هایی چون خدمات قراردادی و خرید افزایش داشته و هزینه‌های عمرانی کاهش چشمگیری یافته‌اند. علاوه بر این، بالاترین رقم در میان هزینه‌های عمرانی دو سال یاد شده به خرید املاک تصرفی (در سال ۱۳۷۹) و دیون عمرانی (در سال ۱۳۸۰) مربوط می‌شده که مستقیماً به فعالیت‌های عمرانی وابسته نیستند.
- مهمترین منبع درآمدی شهرداری افزایش تراکم و تغییر کاربری است (سال ۱۳۷۹ حدود ۷۰ درصد و سال ۱۳۸۰ حدود ۵۰ درصد).
- سرانه درآمد شهرداری در سال ۱۳۸۰ نسبت به جمعیت ساکن آن معادل ۷۷۴، ۵۶۰ ریال در سال و ۷۳۱، ۴۶ ریال در ماه است.
- سرانه هزینه شهرداری در سال ۱۳۸۰ نسبت به جمعیت ساکن آن معادل ۱۰۹، ۴۱۶ ریال در سال و ۳۴، ۶۷۵ ریال در ماه است.
- نمودار سازمانی ابلاغ شده به شهرداری‌های مناطق تهران کاملاً یکسان است، حال آنکه ویژگی‌های هر منطقه ایجاب می‌کند که شکل سازمانی خاص آن منطقه تعریف شود.
- عمر کوتاه مدیریت در شهرداری، با میانگین سه سال، هم به انباست تجربه مدیریتی لطمه می‌زند و هم فرایند پاسخگویی در برابر اقدامات را خدشه‌دار سازد.



- تعداد ۵ سازمان غیر دولتی: انجمن حمایت از حقوق کودکان (در زمینه کودکان خیابانی)، انجمن معتادان گمنام، انجمن الکلیسیم، تشکل مهر ویستا (آموزش کودکان) و مؤسسه آتی (حمایت از زنان سرپرست خانوار) در منطقه فعالیت دارند.
- هنوز هیچ نمونه‌ای از انجمن‌های شورایاری در منطقه تشکیل نشده است.
- دفاتر اصلی تعدادی از اصناف شهر تهران، به دلیل تمرکز فعالیت آنها در بازار، در منطقه قرار دارد.
- انجمن اسلامی اصناف بازار از نهادهای با نفوذ فعال در منطقه است.

#### • نتیجه تحلیل مدیریتی

- نظام مدیریت منطقه باید در تناسب با ویژگی‌های مرکز تاریخی و با اختیارات خاص متحول گردد.
- درآمدهای ناپایدار و مشکل‌آفرین (فروش تراکم، تغییر کاربری و ...) باید با منابع پایدار (عوارض کسب و پیشه فزاینده، عوارض نوسازی در محلات بهسازی شده و ...) جایگزین شود.
- اتخاذ تدابیر تشویقی برای سرمایه‌گذاری و جلب مشارکت بخش خصوصی و تشکل‌های شهروندی ضرورت دارد.

## ۲. خلاصه مسائل و مشکلات مبرم و توان‌سنجی



منطقه ۱۲ در محدوده گسترش یافته خود که با حدود باروی دوم (تهران ناصری) معرفی می‌شود، با مسایل مبرم از یک سو، و توان ویژه از سوی دیگر، روبروست و به دلایل زیر مرکز تاریخی تهران بزرگ محسوب می‌گردد:

الف) مساله: اضمحلال روزافرون ارزشها در هشت دهه گذشته

ب) توان: برخورداری از بقایای یک ساختار تاریخی و معرف لایه‌های مختلف شهر که هنوز عناصر یادمانی، فرهنگی و مدنی حامل خاطره جمعی شهروندان را در خود دارد.

الف) مساله: فرسودگی فزاینده بناهای، مجموعه‌ها و فضایی: بافتها با تخریب عرصه‌های عمومی

ب) توان: وجود مجموعه‌های فضایی، کانونها و محورهای عمدۀ شهری و بقایای عرصه‌های عمومی همراه با نشانه‌هایی از معماری و سیمای شهر قدیمی و تاریخی

الف) مساله: گریز کارکردهای برتر و غلبه کاربریهای ناسازگار با یکدیگر و با مرکز تاریخی

ب) توان: برخورداری از یک مرکز تجاری قوی (بازار تهران و امتدادهای آن) همراه با استقرار کارکردهای اصلی حکومتی، دولتی، سفارتخانه‌ای و استمرار فعالیتهای فرامنطقه‌ای با تنوع کارکردی (در زمینه‌های خدمات فرهنگی، پذیرایی و گردشگری).

الف) مساله: تراکم و تسلط تردد سواره (به طور عمدۀ سواره خصوصی)، اغتشاش حرکت خودروها، شهروندان و بار در سطح مرکز تاریخی، همراه با کمبود شدید پارکینگ و بارانداز و ناکارآمدی شبکه همگانی حرکتی:

جمهوری اسلامی ایران  
وزارت مسکن و شهرسازی - شهرداری تهران



مرکز مطالعات و برنامه ریزی  
نهاد مشترک مسؤول تهیه مطرح های جامع و تفصیلی شهر تهران

الگوی توسعه منطقه ۱۲  
(مرکز تاریخی تهران)

### ۳ - گسترش عرصه های مرکز شهری در پیرامون تهران تاریخی

- عرصه های مرکز شهری
- بازار
- کارگاه ، اتبار ، حمل و نقل و نظامی
- محور های اصلی (با عملکرد شهری)
- گستره های سکونتی
- گستره های سبز و باز اصلی
- شبکه بزرگراهی
- پارهی دوم (تهران تاریخی)



۱۳۸۳

اسفارمه

۰ ۵۰۰ ۱۰۰۰ ۲۰۰۰ ۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

۱۰۰۰

۲۰۰۰

۳۰۰۰

۰ ۲۵۰

</



تمرکز جمعیت شب در منطقه

**ب ) توان :** موقعیت کانونی در شبکه راههای کلان شهر، امکان دسترسی از نقاط مختلف شهر، پیش‌بینی گسترش شبکه تردد عمومی (خطوط و ایستگاههای مترو، اتوبوس و ...)

**اقتصادی:** الف) مساله : عدم تعادل شدید در قیمت‌های زمین، ملک و سرقلی در بخش‌های مختلف منطقه و در مقایسه با سایر مناطق، گریز فعالیتهای (منابع اشتغال)

برتر و جایگزینی فعالیتهای نازل

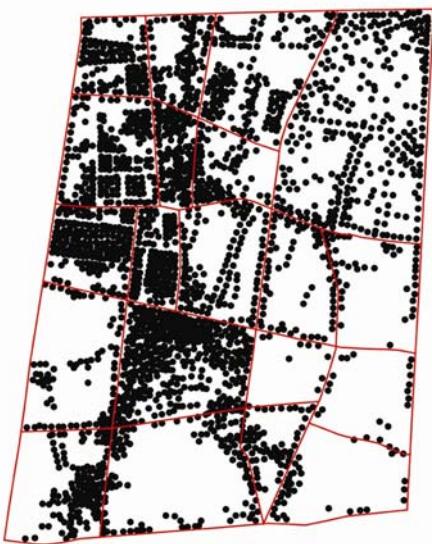
**ب ) توان :** وجود کانونهای ویژه به عنوان فرصت‌های اشتغال، امکانات و تسهیلات خاص (وام‌ها و ضوابط تشويقي)، توجه روزافزون به رونق بخشی و تجدید حیات مرکز تاریخی منطقه

**جمعیتی :** الف) مساله : گریز ساکنان اصیل و جایگزینی اقشار ناتوان، تفاوت فاحش جمعیت شب و روز (ساکن و غیرساکن)، ناهنجاریهای اجتماعی و بزه‌کاری

**ب ) توان :** مراجعه روزانه دهها هزار نفر به مراکز کسب و کار و فعالیت

به طور خلاصه ، عواملی چون فرسودگی بافت و بناها، گریز جمعیت و فعالیت، زیرساخت‌های نامناسب، حرکت دشوار سواره و پیاده، نفوذپذیری ضعیف بلوک‌های شهری، کیفیت نازل محیطی و انواع آلودگی‌ها، اختشاش سازمان فضایی، ناخوانایی ساختار کالبدی و رو به ضعف گذاشتن نقش‌های فرهنگی و گردشگری از جمله موانع و کاستی‌های عمده منطقه برای تبدیل شدن آن به مرکز شایسته تهران آینده است.

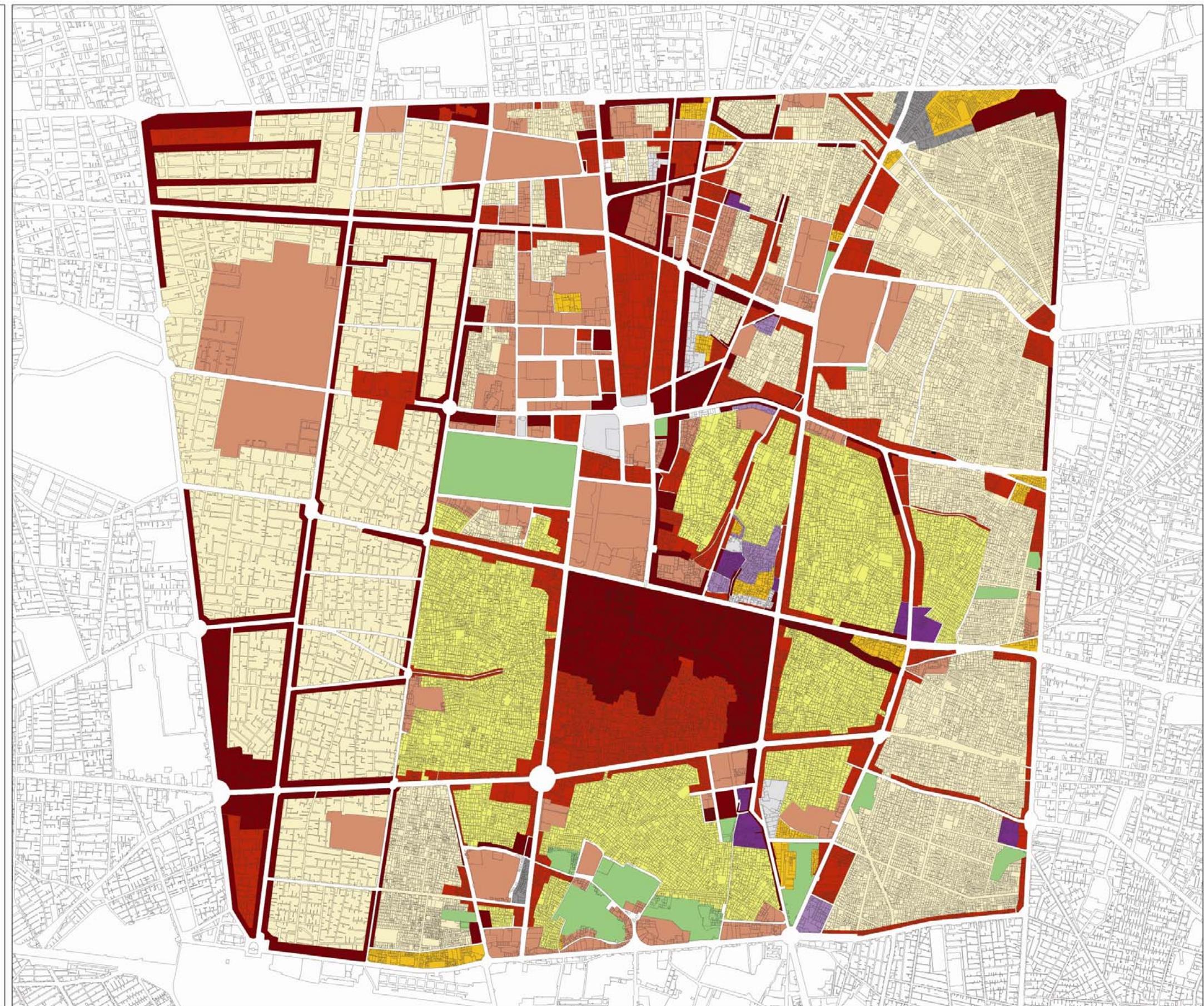
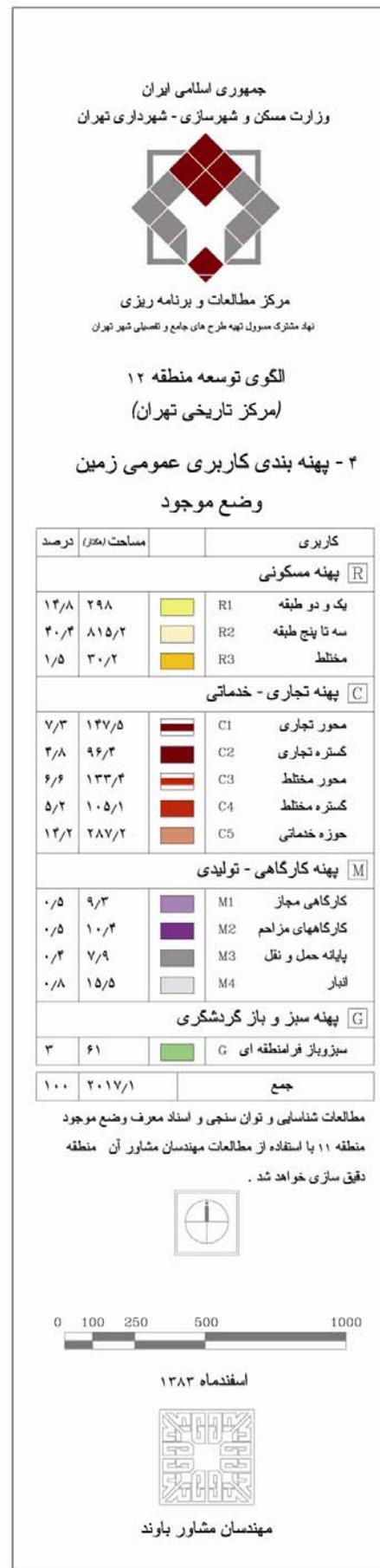
نتایج تحلیل و توان سنجی براساس نظامهای مختلف مطالعاتی و به تفکیک نقاط قوت و ضعف (عوامل درونی) و فرصت‌ها و محدودیت‌ها (عوامل بیرونی) در جدول (۸) ارائه شده‌اند. محتوای این جدول نسبت به آنچه در نتایج مطالعات گام اول ارائه شد، با بهره‌گیری از اطلاعات به هنگام و شناخت عمیق‌تر در فرایند همکاری با شهرداری منطقه بازنگری و دقیق‌سازی شده است.

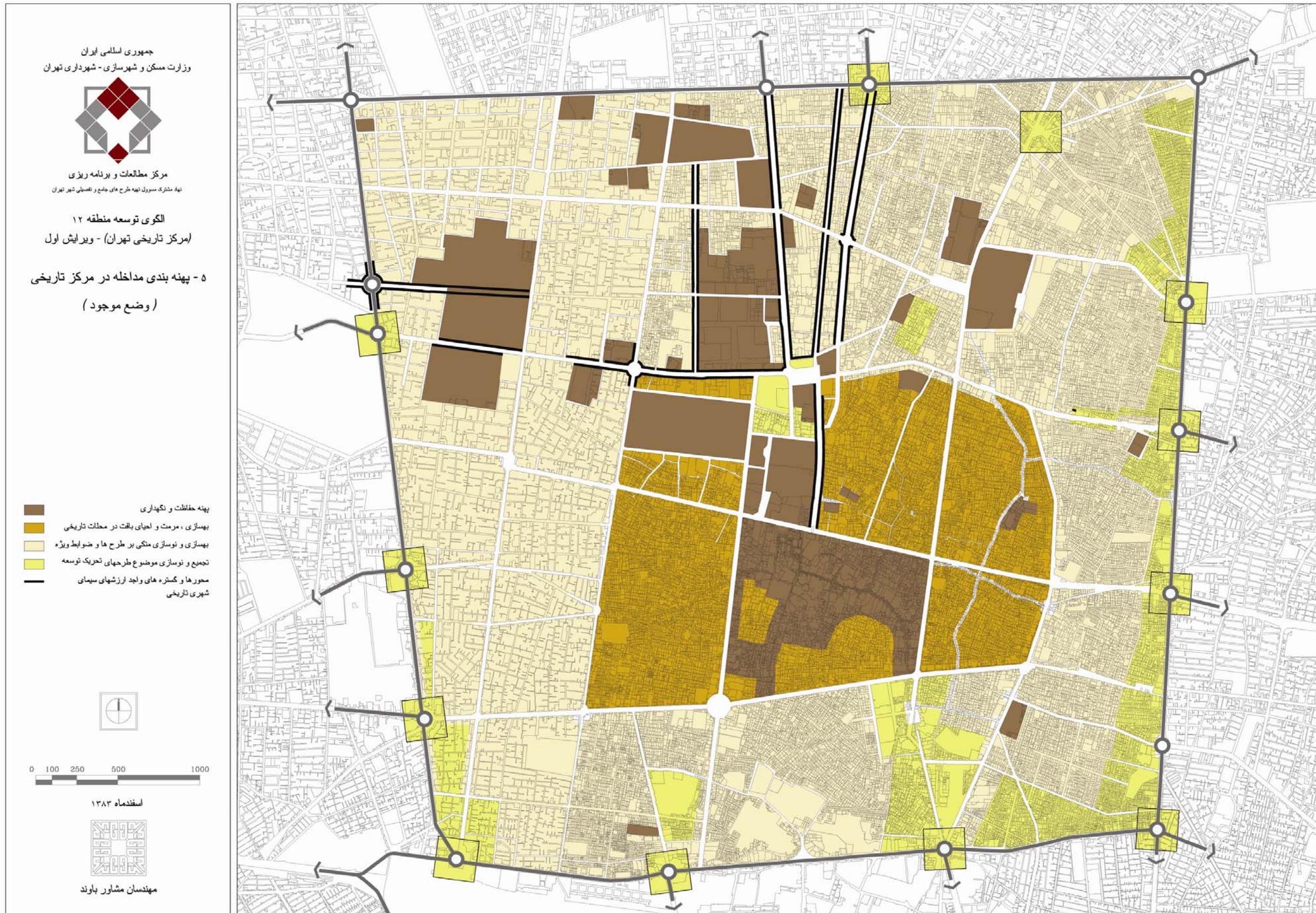


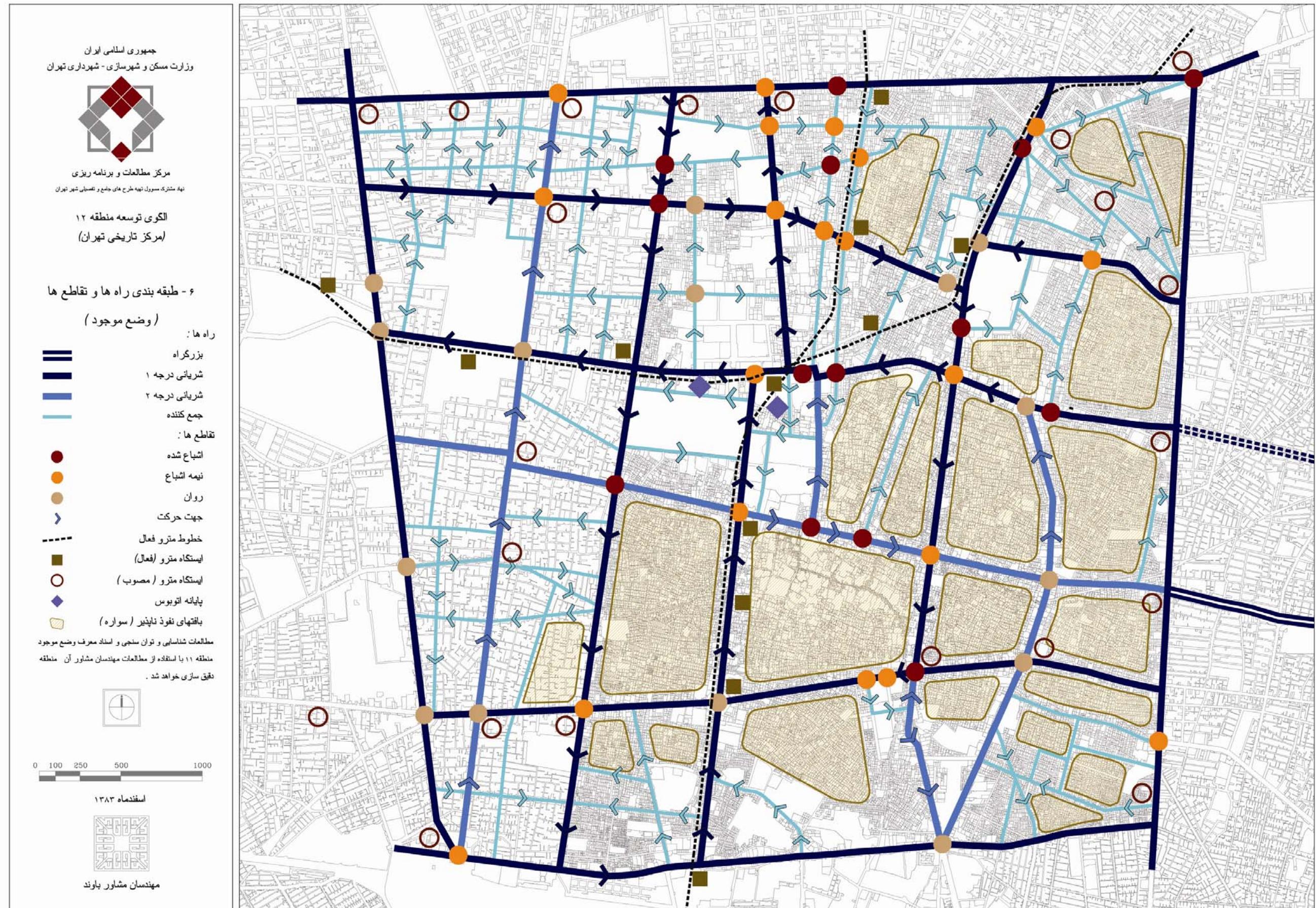
تمرکز جمعیت روز در منطقه

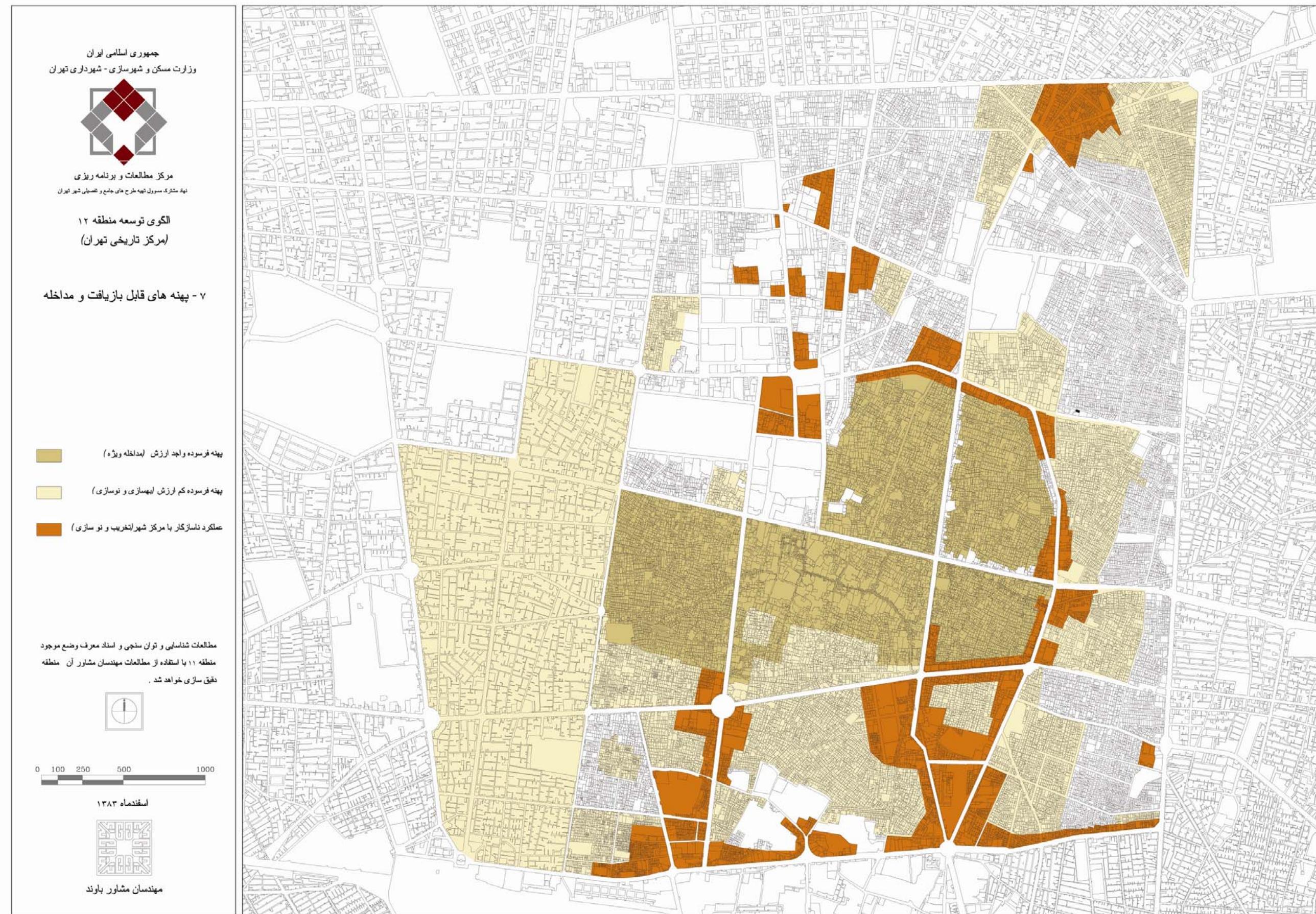
## جدول ۸ : تحلیل و توان سنجی (نقاط قوت و نقاط ضعف)

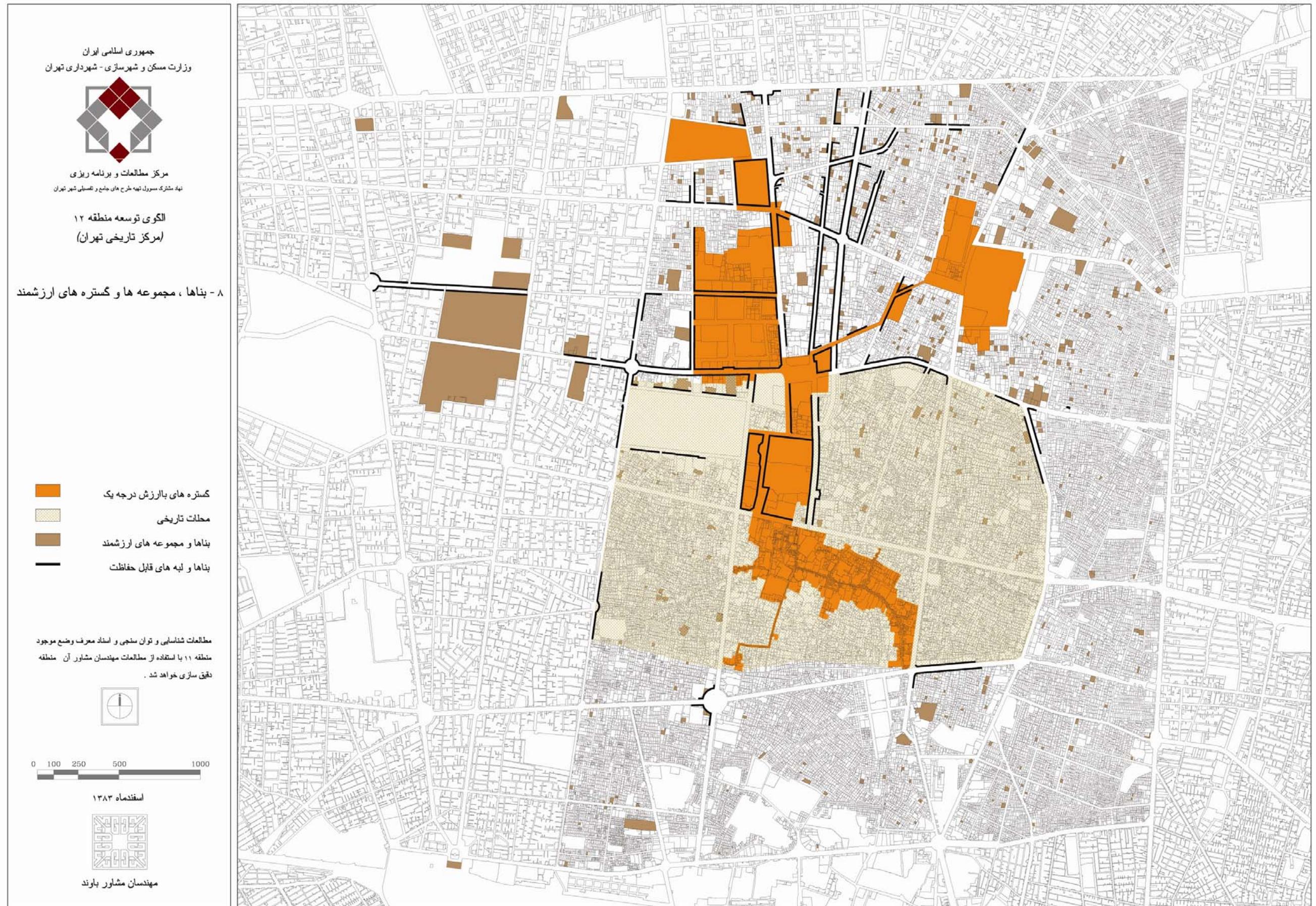
نظامهای مطالعاتی	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	محدودیت‌ها
۱. گردشگری زمینی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سهم زیاد کاربری‌های فرامنطقه‌ای</li> <li>- امکان آزاد کردن مطحوب وسیع کارگاهی و انبار برای تامین خدمات</li> <li>- ویژگی‌های اداری و تجاری ناحیه‌های ۱ و ۲ و ۳</li> <li>- ویژگی مسکونی بودن ناحیه‌های ۴ و ۵ و ۶</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سلط غایلیت‌های تجاری خرد در میان کاربری‌های فرامنطقه‌ای</li> <li>- تعریض فعالیت‌های کارگاهی و انبار به بافت مسکونی</li> <li>- بی‌دوم و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب در اثر زلزله</li> <li>- فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیر ساخت‌های شهری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان ثبت کاربری‌های فرامنطقه‌ای سازگار با شان مرکز شهر</li> <li>- امکان جذب بیشتر ادارات دولتی و بانکهای مرکزی</li> <li>- امکان جذب فعالیت‌های جهانگردی و پذیرایی و فرهنگی</li> <li>- امکان تأمین شبکه‌های زیرساختی پیش‌رفته</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- شکل گیری کانون‌های فعالیتی رقیب در شهر تهران</li> <li>- پراکندگی ساختمان‌های دولتی در سطح شهر و به ویژه گرایش آنها به شمال شهر</li> <li>- عدم جذب فعالیت‌های تو و غیر سنتی به مرکز شهر و بازار</li> <li>- در اولویت قرار نداشتن منطقه در برنامه‌های توسعه شبکه‌های زیر ساختی به دلیل قدیمی بودن بافت</li> </ul>
۲. وسیعی فناوری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- در برداشتن محدوده حصار اول، بخش عمده‌ای از حصار دوم تهران تاریخی</li> <li>- وجود بنها، بدها، بدنده‌ها و مجموعه‌ها و محدوده‌های ارزشمند تاریخی</li> <li>- وجود کانون‌ها و محورهای مهم اداری و تجاری و تشریفاتی</li> <li>- فضاهای جمعی به جا مانده از گذشته با خاطره‌های تاریخی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز و فعالیت کم در شب</li> <li>- ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند</li> <li>- دشواری حرکت پیاده و کمپود و نامناسب بودن انانیه شهری</li> <li>- اغتشاش در سیمای شهری و منظر خیابان‌ها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان شهر تهران</li> <li>- امکان احیای ارزش‌های تاریخی بناها و فضاهای و مجموعه‌ها و دروازه‌ها و رده‌هارها</li> <li>- امکان ایجاد مسیرهای پیاده از درون بافت تاریخی و فعال شهری</li> <li>- امکان بازنده‌سازی فضاهای جمعی، هویت‌ها و خاطره‌ها و گذار به فضاهای مدنی امروزی می‌گاهد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کوشش برای ایجاد مرکز شهر جدید در اراضی عباس‌آباد</li> <li>- بی‌تجهیز مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی</li> <li>- فشرده و ریزدانه بودن بافت که فقط در صورت تجمیع امکان توسعه می‌دهد</li> <li>- از رونق افتادن فعالیت‌ها در شب در مقایسه با مناطق شمالی شهر که از سر زندگی محیطی می‌گاهد</li> </ul>
۳. هتل و فنادق	<ul style="list-style-type: none"> <li>- استقرار در محدوده طرح ترافیک</li> <li>- عبور خطوط ۱ و ۲ مترو با ۷ ایستگاه فعال در منطقه</li> <li>- وجود ۱۰۴ خط اتوبوس‌رانی فعال در منطقه</li> <li>- بالاترین امکان تبادل سفر با دیگر مناطق تهران</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سهم غالب سواری شخصی در میان خودروهای ورودی به محدوده طرح</li> <li>- مرکز دو پایانه مهم اتوبوس‌رانی با فاصله کم از یکدیگر</li> <li>- ضعف نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری</li> <li>- کم بودن سطوح معابر نسبت به حجم فعالیت و غیر حلقه‌ای بودن آنها</li> <li>- مشکلات پارکینگ و باراندازی و پارکینگ در بخش‌های تجاری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان دسترسی سریعتر و آسوده‌تر از مناطق به مرکز و بالعکس به اتکای گسترش شبکه</li> <li>- کم توجهی به گسترش شبکه حمل و نقل عمومی به ویژه در مرکز شهر</li> <li>- قطع ارتباط محورهای بزرگراهی در پیرامون مرکز شهر (نایپوستگی شبکه)</li> <li>- نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم تحقق ایده گسترش خطی تهران و گسترش شبکه شعاعی با مرکزیت منطقه</li> <li>- کم توجهی به گسترش شبکه حمل و نقل عمومی به ویژه در مرکز شهر</li> <li>- قطع ارتباط محورهای بزرگراهی در پیرامون مرکز شهر (نایپوستگی شبکه)</li> <li>- نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن</li> </ul>
۴. میمه زمین	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود چند پارک شهری بزرگ و احداث چند پارک جدید در شمال محور شوش</li> <li>- کاهش نسبی آلودگی هوا در شرایط اعمال جدی‌تر محدوده طرح ترافیک</li> <li>- بهبود حمل و نقل عمومی سبز (مترو و اتوبوس‌های گاز سوز)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب آن</li> <li>- آلودگی هوا و صدا به ویژه در امتداد محورهای اصلی</li> <li>- بهداشت محیطی نازل به ویژه در درون بافت محله‌ها (زاله، فاضلاب)</li> <li>- نا به سامانی و تأسیساتی زیاله، آبهای سطحی و فاضلاب</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان احیای باغ‌های قدیمی و تبدیل آنها به فضای سبز</li> <li>- کاستن از جاذبه خیزی منطقه با ساماندهی کارگاه‌ها و انبارها در شهر</li> <li>- در اولویت قراردادن منطقه مرکزی در برنامه‌های گسترش شبکه‌های زیرساختی (گازرسانی، دفع بهداشتی زیاله، آبهای سطحی و فاضلاب)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب سبز</li> <li>- بی‌تجهیزی به طرح ساماندهی پیاده‌راهها در سطح شهر</li> <li>- تحقق نیافتن برنامه‌های کنترل آلودگی هوای تهران</li> </ul>
۵. جمعیتی جاذب	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تحرک پذیری بالای منطقه به لحاظ فعالیت ساکنان</li> <li>- بار تراکمی بالتسهیب پایین جمعیت در منطقه (۱۰ نفر جمعیت ساکن)</li> <li>- افت کمتر جمعیت در چند سال اخیر</li> <li>- بار تکلف پایین در قیاس با تهران</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- گریز ساکنان قیمه‌ی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر</li> <li>- جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه</li> <li>- بالا بودن نسبت جنسی و خانوارهای تک نفره و میانسال بودن جمعیت</li> <li>- وجود اعتیاد، بزهکاری و کارت‌خواهی در منطقه</li> <li>- تراکم زیاد جمعیت بافت‌های فرسوده</li> <li>- شهرت بد برخی محلات به جرم‌خیزی و ناهنجاری اجتماعی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان جذب دویاره جمعیت قدیمی به منطقه در صورت ساماندهی آن</li> <li>- امکان افزایش تراکم جمعیت ساکن از طریق نوسازی بافت مسکونی و تامین خدمات</li> <li>- محدود کردن انگیزه‌های مهاجرت به قصد کار در سطح ملی</li> <li>- آموزش و کارآیی برای زنان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- گرایش مردم به سکونت در مناطق جدید شهر</li> <li>- گرایش نوسازی به مناطق ۱ تا ۷ شهرداری</li> <li>- حرکت مهاجران از حاشیه به مرکز شهر به دلیل نزدیکی به کار و اجاره‌های پایین</li> </ul>
۶. اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بالا بودن میزان فعالیت مردان و نسبت کارکنان مستقل در قیاس با تهران</li> <li>- افزایش نرخ اشتغال در یک دوره ۱۶ ساله</li> <li>- وفور فعالیتها و امکان اشتغال در منطقه</li> <li>- اهمیت بازار در نظام توزیع شهری و فراتر</li> <li>- قیمت نسبی پایین زمین در منطقه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- پایین بودن میزان فعالیت زنان در قیاس با تهران در ۶/۵ (۸/۶ در برابر)</li> <li>- بالاتر بودن میزان بیکاری در میان زنان جویای کار</li> <li>- وجود مشاغل کاذب و غیر رسمی و سطح تحصیلی پایین شاغلان</li> <li>- مقیاس خرد فعالیتها به ویژه واحدهای تجاري</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان افزایش فعالیت‌های عمده فروشی و بزرگ مقیاس</li> <li>- محدود کردن مشاغل کاذب و غیر رسمی و جذب گروههای شغلی با تحصیلات بالاتر</li> <li>- تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ضعف تحقیق پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر</li> <li>- مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی</li> <li>- تسلط الگوی سنتی توزیع در سطح شهر</li> <li>- رشد تساعدی قیمت زمین و مسکن در مناطق شمالی شهر</li> </ul>
۷. زیستگاه	<ul style="list-style-type: none"> <li>- کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی</li> <li>- سرانه بالای زمین مسکونی و افزایش نسبت تصرف ملکی</li> <li>- افزایش نسبی پروانه‌های ساختمانی مسکونی</li> <li>- پافت مسکونی متناسب تر و سکونت خانوارهای متعارف در شمال منطقه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بالاترین میزان ساختمانهای بی‌دوم و دوم در منطقه</li> <li>- عمر ۵۰ درصد ساختمان‌ها بیش از ۳۰ سال است</li> <li>- یک چهارم خانوارها در فضاهای سکونتی نامناسب به سر برند</li> <li>- بالا بودن نسبت سطوح مسکونی مخربه و فرسوده ۷/۳ (۷/۶ درصد سطح فعلی مسکونی)</li> <li>- کنیدوی آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان جذب سرمایه‌های باختصارهای دلیل مزیت‌های منطقه</li> <li>- امکان افزایش تراکم مسکونی از طریق تجمع و تامین خدمات در مجموعه‌های مسکونی</li> <li>- امکان احیای هویت مسکونی معتبر در گذشته از طریق نوسازی با حفظ الگوی عمومی بافت</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- گسترش بافت مسکونی در اراضی باز حومه‌ای (شمال و شمال غرب)</li> <li>- بی‌تجهیزی به تامین خدمات مورد نیاز ساکنان</li> <li>- ممانعت نکردن از استقرار فعالیت‌های کارگاهی و انبار در بافت مسکونی</li> </ul>
۸. بهره‌گیری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان کسب درآمد از فعالیت‌های مستقر در منطقه</li> <li>- افزایش نسبی سهم درآمدهای حاصل از عوارض در قیاس با گذشته</li> <li>- سرانه درآمد بالنسبة مناسب در مقایسه با برخی مناطق دیگر شهر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- نامناسب بودن درآمد منطقه با موقعيت و حجم فعالیت‌های آن</li> <li>- انتکای ریز برد آمدهای نایاب‌دار (فروش تراکم)</li> <li>- کاهش شدیدتر هزینه‌های عمرانی نسبت به هزینه‌های جاری</li> <li>- کم بودن نسبت درآمد حاصل از عوارض پیشه‌وران</li> <li>- واریز بخشی از درآمد منطقه به حساب شهرداری مرکز</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان برقراری مالیات بر ارزش افزوده و وضع عوارض محلی</li> <li>- امکان کسب درآمد بیشتر از پیشه‌وران و فعالیت‌های تجاري</li> <li>- امکان کسب استقلال در بودجه نویسی (غیر متتمرکز)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ناکارایی و نایاب‌داری نظام درآمدی شهرداری در سطح کلان</li> <li>- سلب مستثولیت دولت در قبال توسعه و عمران مرکز کشور</li> <li>- فقدان سیستم تخصیص درآمد مالیاتی املاک و مستغلات به مناطق</li> <li>- افزایش سهم هزینه‌های جاری در مقایسه با هزینه‌های عمرانی در سطح شهر</li> </ul>
۹. پژوهشی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فعال شدن معاونت امور اجتماعی و فرهنگی</li> <li>- فعال شدن شورای برنامه‌ریزی</li> <li>- همکاری مستمر با مشاور شهرسازی</li> <li>- تلاش در ایجاد ارتباط با سازمان‌های غیر دولتی و جلب مشارکت مردم</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فقدان نظام برنامه‌ریزی و بودجه گذاری منسجم و به هنگام</li> <li>- کمبود نیروی انسانی متخصص و مرتبط با ظایف شهرداری منطقه</li> <li>- ضعف نظارت بر فعالیت‌های ساخت و ساز به ویژه از جهت کیفی</li> <li>- کمبود ارتباط و اطلاع رسانی به مردم</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان شکل گیری شهرداری محدوده مرکزی و تاریخی</li> <li>- امکان همکاری‌های مستمر و نزدیکتر با سازمان میراث فرهنگی</li> <li>- امکان شکل دادن به طرح‌های مشارکتی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- یکپارچه نبودن مدیریت شهری و ناهمانگی در ارائه خدمات سازمان‌ها</li> <li>- کمبود و نقص قوانین و ضوابط مورد عمل</li> <li>- استقلال کم و محدود بودن اختیارات شهرداری‌ها</li> <li>- ناهمخوانی محدوده مدیریتی با واقعیت‌های کالبدی و اجتماعی مرکز شهر</li> </ul>













### ۳. چشم‌انداز آینده منطقه

#### ۱.۳. رويکرده



- چشم‌اندازسازی<sup>۳</sup>، به عنوان بخش تعیین‌کننده‌ای از برنامه‌ریزی راهبردی، تنها چند سال است که به واژگان و فرهنگ برنامه‌ریزی و طراحی شهری کشورمان وارد شده است. در این زمینه، هنوز سندی با عنوان «چشم‌انداز توسعه» برای هیچیک از شهرها تولید نشده و هیچ جایگاه قانونی و رسمیتی برای آن وجود ندارد. پس، «آیا واقعاً در تولید چشم‌انداز برای شهرهایمان مصمم هستیم؟» در صورت مثبت بودن پاسخ، وظیفه مدیریت شهری (نظام عامل)، برنامه‌ریزان و طراحان شهری (نیروی تخصصی تصمیم‌ساز)، و شهر و شهروندان (نظام زمینه) در قبال آن چیست؟

- امروزه، شهرهای جهان از یک مجموعه «راهبردهای توسعه همپیوند»<sup>۴</sup> برخوردارند که حاصل رویکرد مبتنی بر «چشم‌انداز» در نظام برنامه‌ریزی آنها است. چشم‌انداز ویژگی‌های اصلی زیر را دارد :

- خصوصیتی کل‌نگر<sup>۵</sup> و یکپارچه دارد و در موضوعات منفرد محدود نمی‌ماند.

- در فرایندی مشارکتی و تعاملی تولید می‌شود و باید نظرات اکثر صاحبان منافع<sup>۶</sup> (مدیریت شهری، نخبگان و متخصصان، تشکل‌های شهروندی و مردمی، و تولیدکنندگان اسناد توسعه در مقیاس‌های مختلف) را منعکس نماید.

- از آنجا که بسیاری از کارکردهای شهری از طریق تبلور کالبدی آنها درک می‌شوند، وجه کالبدی چشم‌انداز<sup>۷</sup> اهمیت می‌یابد («شهر در آینده شبیه چه خواهد بود و

3. Visioning

4. Unitary Development Strategy

5. Holistic

6. Stake holders

7. Physical Vision



- چگونه کارخواهد کرد؟»). از این رو، نقش برنامه‌ریزان و طراحان شهری (چون با محیط شهر سروکار دارند، نه با یک موضوع خاص)، در چشم‌اندازسازی بارز است. البته سیاستمداران، دیگر حرفه‌مندان، سرمایه‌گذاران، مدیران شهری، و مهمتر از همه شهروندان باید آن را ارزیابی کنند و نظر دهند.

- در مورد مناطق تهران، چشم‌انداز توسعه هر منطقه باید با چشم‌انداز تحولات مناطق هم‌جوار (در سطح میانی) و تهران بزرگ (در سطح کلان) همپیوند باشد. از این رو، تعامل و بازخورد باید در سه سطح صورت پذیرد.

در اینجا، چکیده‌ای از فرایند چشم‌اندازسازی برای منطقه ۱۲، به عنوان مبنای تدوین برنامه راهبردی توسعه منطقه همراه با پیشنهاد نقش ویژه و ممتاز آن در تحولات آینده تهران بزرگ ارائه شده است.

## ۱.۳.۲. تصویر عمومی (چشم‌انداز آرمانی)<sup>۸</sup>

- منطقه ۱۲ با وسعت ۱۶۰۰ هکتار، تا یک سده پیش ۷۰ درصد و تا پنج دهه پیش ۱۶ درصد بافت پر و نیمه پر متصل تهران را تشکیل می‌داد؛ و امروز  $\frac{2}{4}$  درصد آن است. این منطقه ۸۰ درصد وسعت باروی دوم و همین نسبت از بنها و فضاهای واجد ارزش‌های هویتی تهران را در خود جای داده است. پس، منطقه ۱۲ «مرکز تاریخی» تهران بزرگ است.

---

۸. ترسیم و تثبیت «چشم‌انداز آرمانی» (Strategic Vision) سنگ زیرین هر برنامه‌ای است. این سند نیات آرمانخواهانه «جامعه منطقه ۱۲» را از زبان نمایندگان آن بیان می‌نماید (در شرایط کنونی این مهندسان مشاور پیشنهاد دهنده آن است) و دستور کار برنامه‌ریزان را تعیین می‌کند. بر اساس این سند، اهداف و راهبردهای تحولات منطقه تا افق ۱۴۰۰ دقیق‌سازی شده و الگوی توسعه (با تأکید بر سازمان کالبدی) تدوین می‌شود؛ و تهییه برنامه‌ها و طرح‌های مورد نیاز توسعه منطقه در دستور کار قرار می‌گیرد. براساس این سند، ماموریت گروه‌های ذینفع (به طور عمدۀ شهرداری و دیگر سازمان‌های مسئول، سرمایه‌گذاران، و شهروندان) تعیین خواهد شد.



- تهران ۱۴۰۰ یکی از این سه وضعیت را خواهد داشت :
  - تداوم وضعیت موجود در آینده
  - تهران در جایگاه مرکز یکی از کشورهای مهم منطقه
  - تهران در مقام یکی از مهمترین کلان شهرها در خاور میانه
- چشم انداز منطقه ۱۲ بر اساس تحقق سومین وضعیت تدوین شده است. پس منطقه ۱۲ مرکز تهران، پایتخت و کلان شهری مهم در منطقه خاور میانه خواهد بود.
- منطقه ۱۲، با اصلاح محدوده آن تا حد باروی دوم، برخوردار از یک مدیریت شهری واحد، و با تغییر نام به «مرکز تاریخی تهران»، نقش همیشه ماندگار مرکز کلان شهر را بر عهده خواهد داشت .

### ۱.۳.۳. تصاویر موضوعی

- تصویر کارکردی : جایگاه برترین و متنوع‌ترین کارکردهای کلان شهری با تاکید بر گردشگری، فرهنگی؛ مقر نهادهای ارشد حکومتی، مراکز ستادی وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های عالی دولت؛ کانون فعالیت‌های اصلی مالی و تجاری داخلی و منطقه‌ای و بین‌المللی؛ محل تجمعیع سفارتخانه‌ها؛ محل استقرار شهرداری کلان شهر و تالار شهر و نهادهای مدنی، و موزه‌ها و مجموعه‌های چند منظوره فرهنگی - هنری در مقیاس کلان شهر.
- تصویر جمعیتی - اجتماعی : سکونتگاه اقشار متنوع و اصیل، پایبند به تعلق مکانی و پاسدار میراث و ارزش‌های تاریخی؛ محل جریان دائمی رویدادها و برخوردهای مدنی در عرصه‌های عمومی (محیطی عاری از بزه‌کاری‌ها و امن برای حضور جمعی شهروندان).
- تصویر اقتصادی : جایگاه برترین فعالیت‌های کلان شهری با تاکید بر امور مالی و خدمات مدنی - فرهنگی؛ همراه با



- افزوده‌ترین ارزش زمین و فضا و کانون اشتغال کارآمدترین نیروی انسانی کلان شهر.
- تصویر زیر ساختی : دسترسی ایمن و راحت شهروندان همه مناطق کلان شهر به تمامی محدوده مرکز تاریخی، از طریق شبکه توسعه یافته حرکت سواره با تاکید بر خطوط تردد همگانی (به ویژه مترو)، همراه با شبکه توسعه یافته و مجهز حرکت پیاده در امتداد محورهای شاخص محدوده مرکز تاریخی تجهیز شده به پیشرفته‌ترین شبکه‌های زیربنایی و مخابراتی برای ارتباط مستمر با جهان.
- تصویر کالبدی - فضایی : گستره برخوردار از مجموعه فضاهای محورها و عرصه‌های عمومی و بنایهای مرمت و بهسازی شده و تجدید حیات یافته، واجد ارزش‌های تاریخی، همراه با گستره‌های نوسازی شده جایگزین بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کنونی که، از یک سو، تبلور همه هویت تاریخی تهران خواهد بود و، از سوی دیگر، مجموعه فعالیت‌ها و زندگی پیش گفته را در شأن مرکز ماندگار تهران بزرگ، در خود جای خواهد داد.
- تصویر زیست - محیطی : دارای عرصه‌های عمومی مجهز، وسیع و سبز، پایدار، با کیفیت بصری و عاری از آلودگی هوا و صدا و ایمن در برابر بلایای طبیعی و رویدادهای خطرآفرین.
- تصویر مدیریت شهری: دارای مدیریتی یکپارچه، کارآمد، مشارکتی و پاسخگو که از همه امکانات و ابتکارات برای جلب فرصت‌ها، دور کردن تهدیدها و تأمین کیفیت مرکز تاریخی بهره خواهد گرفت.



## ۴. هدف‌ها و راهبردهای توسعه آینده منطقه



در مطالعات گام اول هدف‌ها و راهبردهای توسعه به صورت مقدماتی تدوین و ارائه شد. در اینجا این هدف‌ها و راهبردها بازنگری و تکمیل شده‌اند، زیرا :

- شناخت، تحلیل و توان‌سنجی منطقه پس از دو سال کار مستمر و تداوم مطالعات در نظام‌های تخصصی مرتبط عمیق‌تر و دقیق‌تر شده است.
- با تغییر محدوده و الحاق دوباره ناحیه ۶ به منطقه، اطلاعات اصلی آن با اطلاعات نواحی پنجگانه تلفیق شده است.
- در برخی زمینه‌ها اطلاعات و نقشه‌های کاملتر و به هنگام‌تری در اختیار قرار گرفته است، مانند اطلاعات تفصیلی سرشماری کارگاه‌های سال ۱۳۸۱ و طبقه‌بندی راههای سازمان مطالعات ترافیک و حمل و نقل تهران.
- در فرایند تدوین چشم‌انداز توسعه، مقصد نهایی و آرمانی و تصویرهای موضوعی آن شکل روشن‌تری یافته‌اند و به دقیق‌سازی هدف‌ها و راهبردها کمک کرده‌اند.

به منظور پرهیز از تداخل معنایی هدف با راهبرد، تعریف آنها در زیر می‌آید :

**هدف کلان<sup>۹</sup>**، مقصد نهایی یا شرایط مطلوب توسعه را که عموماً بلند مدت است تعیین می‌کند و بنیان برنامه راهبردی را شکل می‌دهد.

**هدف خُرد<sup>۱۰</sup>**، شرایط مطلوب میان راه توسعه و مقصد تفصیلی‌تر از هدف کلان را ترسیم می‌کند و چارچوبی دقیق‌تر برای تدوین سیاست‌ها و ارزیابی آثار کمی و کیفی سیاست‌ها فراهم می‌آورد.  
**راهبرد<sup>۱۱</sup>**، تصمیمی مبتنی بر برنامه است که مسیر عمومی تحقق هدف را تعیین می‌کند و سیاست‌ها و اقدامات و پروژه‌ها از آن مشتق می‌شود.

---

9. Aim,Goal

10. Objective, Target

11. Strategy



بر پایه مفاهیم یاد شده هدف‌های کلی (کلان) و هدف‌های خُرد و عملیاتی توسعه منطقه به صورت زیر تکمیل شده است.

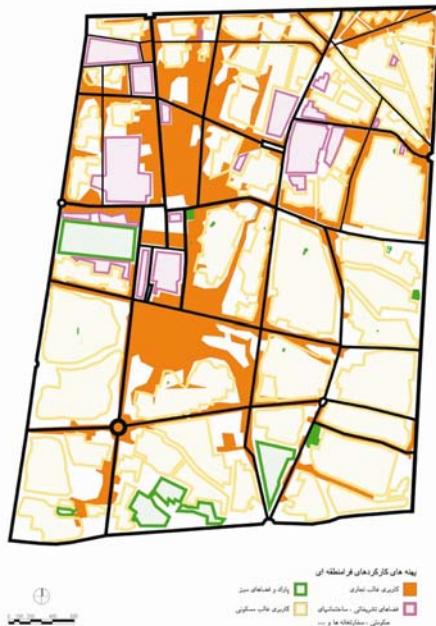
#### ۱.۴.۰ هدف‌های کلان توسعه

- **هدف محوری**

تجدید ساختار منطقه به عنوان مرکز تاریخی کلان شهر تهران با اهمیت منطقه‌ای در خاورمیانه

- **هدف‌های مکمل**

۱. احیا و تقویت نقش‌های تاریخی، فرهنگی، گردشگری و (اداری - حکومتی) مرکز شهر
۲. تسهیل حرکت، به ویژه حرکت پیاده، و افزایش کیفیت محیط شهری
۳. پالایش کارکردی فعالیت‌های ناسازگار و افزایش نقش‌های گردشگری و پذیرایی و فرهنگی با تکیه بر هویت کالبدی، (به ویژه جهت رونق بخشیدن به فضاهای شهری در ایام تعطیل و شبها)
۴. ساماندهی و تجهیز محله‌های مسکونی و تأمین کمبود نیازهای خدماتی محله‌ای و جذب بیشتر جمعیت ساکن و شاغل



#### هدف‌های خُرد (عملیاتی) به تفکیک نظمات توسعه

- **سازمان فضایی و ساختار کالبدی**

- احیای استخوانبندی اصلی تاریخی و ارزش‌های نهفته در تکبناها، بدنه فضاهای عمومی، مجموعه‌ها و بافت شهری
- تقویت الگوی کالبدی مرکز شهری در همپیوندی با کلان شهر
- گسترش دادن و شبکه‌ای کردن فضاهای عمومی و راههای پیاده هم در مقیاس منطقه و هم حوزه‌های وسیعتر
- تقویت تمایزات هویت بخش و اشتراکات پیونددهنده میان محله‌ها و ناحیه‌ها
- تحریک توسعه به منظور بهسازی و نوسازی و احیای کیفیت محلی

### • نظام فعالیت (کاربری و توزیع آن)



- تأکید بر فعالیتهای اداری (حکومتی - دولتی - سفارتخانه‌ای)، فرهنگی، گردشگری و پذیرایی.
- تشویق کاربری‌های مختلف به منظور توزیع منطقی کارکردهای مرکز شهری
- کاستن از فعالیتهای خُرده فروشی و فعالیتهای ناسازگار با اعتبار مرکز شهر
- توزیع موزون و مناسب خدمات شهری
- فراهم آوردن پوشش کامل شبکه زیرساخت‌های شهری و نوسازی تأسیسات فرسوده

### • نظام حرکت

- اتکای اصلی نظام حمل و نقل به وسائل نقلیه عمومی سبز (سازگار با محیط زیست)
- تدارک امکانات بارگیری و باراندازی مناسب برای فعالیت‌های تجاری، به ویژه بازار
- ایجاد تسهیلاتی برای حرکت ایمن و آسوده پیادگان و دوچرخه سواران
- افزایش نفوذپذیری به درون بلوک‌های شهری و تأمین دسترسی سواره (با راهکار پرهیز از ایجاد مسیرهای عبوری)
- ساماندهی پیاده‌روی حاشیه خیابان‌ها و گذرهای پیاده درون بافت محله‌ها

### • جمعیتی و اجتماعی

- تقویت هویت و خاطره جمعی متکی به یادگارها و یادمان‌های تهران تاریخی
- فراهم آوردن خدمات و زیرساخت‌های مطلوب برای جذب بیشتر جمعیت ساکن به مرکز شهر
- رفع آسیب‌های اجتماعی، شهرت بد برخی محله‌ها و ایجاد امنیت اجتماعی
- مشارکت دادن مردم، نهادهای مدنی و سازمان‌های غیر دولتی در اداره محله، ناحیه و منطقه



- دستیابی به ترکیب اجتماعی مختلط ساکنان در محله‌های مسکونی

#### • اقتصادی

- فراهم آوردن امکانات تداوم و تحول کالبدی به منظور جذب فعالیت‌های اقتصادی و افزایش فرصت‌های اشتغال مناسب با نقش و شأن مرکز شهر به منطقه
- تشویق و جذب سرمایه‌گذاران به فرصت‌های توسعه درون منطقه
- ایجاد راه‌کارهای مشارکتی در اجرای پروژه‌ها به منظور استفاده از ارزش افزوده زمین‌های مرکز شهری به نفع ساکنان کم توان
- ایجاد رونق اقتصادی از طریق جذب فعالیت‌های اداری، جهانگردی و ایرانگردی و پذیرایی به منطقه

#### • محیط زیست

- کاهش آلودگی‌های محیطی، هوا، صدا، خاک و آب
- ایجاد شبکه‌ای از مسیرها و فضاهای باز و سبز محله‌ای و ناحیه‌ای و منطقه‌ای همپیوند به عنوان پشتیبان زندگی شهری سالم
- استفاده از منابع انرژی ناآلاینده (گاز و برق)
- ایجاد یک نظام مناسب انباشت، جمع‌آوری، تفکیک ، بازیافت و دفع زباله

#### • مسکن

- ساماندهی، بهسازی و نوسازی محله‌های مسکونی
- تجهیز محله‌های مسکونی به خدمات و تأسیسات شهری
- تشویق مسکن سازان به تجمعی و مجموعه‌سازی
- حفظ الگوی کلی بافت مسکونی (گذرها و فضاهای

## • مالیه شهری



- ایجاد یک نظام پایدار و کارا برای کسب درآمد شهرداری متناسب با شان منطقه و مرکز شهر
- کسب استقلال شهرداری منطقه در برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری
- افزایش سهم هزینه‌های عمرانی و کاهش هزینه‌های جاری

## • مدیریت شهری

- تقویت شهرداری منطقه برای ایفای نقش شهرداری مرکز تاریخی تهران
- تأمین هماهنگی و همکاری با کلیه نهادها و سازمان‌های مسئول در زمینه توسعه شهری، به ویژه شهرداری‌های مناطق هم‌جوار، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و سازمان‌های مسئول تأمین شبکه‌های تأسیسات شهری
- تقویت ارتباط و مشارکت شهرداری با مردم و نهادهای مدنی و غیر دولتی

## ۱.۴.۲. راهبردها

### • راهبردهای عمومی

- احیای تصویرهای تاریخی و هویتی پایتخت از طریق تجدید ساختار گستره‌های اصلی و تقویت نقش آنها
- تشویق توسعه درونی به منظور افزایش تراکم زندگی شهری (سکونت و فعالیت)
- بازیافت زمین‌های کارگاهی و انبار برای استفاده مجدد و تأمین خدمات و فضاهای عمومی
- بهره‌گیری از فشردگی بافت و مسافت‌های کوتاه میان کارکردهای اصلی برای تشویق پیاده‌روی و پیاده‌سازی
- ایجاد تحرک برای افراد فاقد اتومبیل شخصی با تقویت امکانات جابه‌جایی با وسایل حمل و نقل عمومی و محدود کردن سواره شخصی
- استفاده مطلوب از امکانات موجود (به ویژه زیر ساخت‌ها و کارکردهای مرکز شهری)

• راهبردهای مقدماتی به تفکیک نظامات توسعه

الف) سازمان فضایی و کالبدی



راهبرد ۱: احیای مشخصه‌های سیمای شهری و هویتی حصارهای اول و دوم تهران شامل بناهای نمادین، فضاهای کانونی و میدان‌های اصلی و خیابان‌های تاریخی.

راهبرد ۲: تدوین برنامه‌ها و طرح‌های بازنده سازی و مرمت بافت در بخش‌های ارزشمند تاریخی و جلوگیری اکید از مداخله‌های منجر به از هم گسیختگی هویت و یکپارچگی محله‌های قدیمی.

راهبرد ۳: تقویت هویت و خاطره جمعی از طریق احیا و بازسازی دروازه‌های ورود به محدوده تهران تاریخی و تجدید ساختار فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی و گذرهای محله‌ای به صورت شبکه‌ای همپیوند.

راهبرد ۴: ساماندهی و احیای محورهای ویژه به منظور تقویت کریدورهای دید و منظر و مسیرنمایی در تهران تاریخی برای تشویق گردشگری و حرکت پیاده.

راهبرد ۵: غلبه بر ریز دانگی بافت از طریق تجمیع، ترکیب کالبد و فضا و بازیافت زمین.

راهبرد ۶: ایمن‌سازی منطقه از طریق تجهیز آن به شبکه‌های زیرساختی پیشرفته.

ب) نظام فعالیت

راهبرد ۱: ساماندهی فعالیتی بازار تهران و محورهای تجاری منشعب از آن به منظور پالایش فعالیت‌های ناسازگار و تبدیل آن به کانون تجاری تاریخی شهری مبتنی بر نیازهای امروزی.



**راهبرد ۲ :** جابه‌جایی و انتقال فعالیت‌های مزاحم شامل کارگاه‌ها، انبارها، تولیدی‌ها و دستفروشی‌ها به بیرون از منطقه و بازیافت زمین آنها برای استفاده‌های خدماتی و مسکونی.

**راهبرد ۳ :** کاهش بار فعالیت‌های تجاری کوچک مقیاس.

**راهبرد ۴ :** تغییر ترکیب فعالیتی منطقه به نفع فعالیت‌های گردشگری، پذیرایی و فرهنگی در وله اول و فعالیت‌های اداری از نوع خصوصی، حکومتی و دولتی و سفارتخانه‌ای در وله بعدی، از طریق اقدامات تشویقی.

**راهبرد ۵ :** توزیع خدمات شهری متناسب با جمعیت و کمبودهای موجود در محله‌های مسکونی و ایجاد کانون‌های خدماتی محله‌ای.

**راهبرد ۶ :** تشویق به ایجاد مجموعه‌هایی با کاربری مختلط در نقاط کانونی، به ویژه اطراف ایستگاه‌های مترو که محیط را در همه اوقات شب و روز فعال می‌سازد و دسترسی به آنها برای همگان آسان است.

#### پ) نظام حرکت

**راهبرد ۱ :** تقویت شبکه حمل و نقل عمومی سبز (سازگار با محیط زیست و غیرآلینده هوا)، مانند تراموا، قطارسیکل شهری، اتوبوس‌های گاز سوز و توسعه مترو و به موازات آن تشدید محدودیت‌ها برای حرکت سواره خصوصی (موتورسیکلت و اتومبیل شخصی).

**راهبرد ۲ :** انتقال پایانه‌های اتوبوسرانی، پارکینگ‌ها و مبدل‌ها (نقاط تغییر وسیله نقلیه) به پیرامون حصار دوم.



**راهبرد ۳ :** ساماندهی حرکت سواره از طریق ایجاد حلقه‌های یک طرفه، امکان توقف کوتاه مدت، اصلاح هندسی تقاطع‌ها و گره‌ها و جلوگیری از تداخل حرکت سواره و پیاده در خیابان‌های اصلی و فرعی.

**راهبرد ۴ :** تقویت امکان دسترسی سواره و نفوذپذیری به درون بافت‌های قدیمی، بدون ایجاد تسهیلات حرکت عبوری و با پرهیز از گسیختگی بافت.

**راهبرد ۵ :** تجهیز محورهای حرکت پیاده در امتداد خیابان‌ها (پیاده‌روها)، پیاده‌سازی برخی خیابان‌ها (به صورت دائمی یا در بعضی روزها و ساعت‌ها) و گذرها و راسته‌های درون محله‌های قدیمی.

**راهبرد ۶ :** ساماندهی بارگیری و باراندازی فعالیت‌های تجاری از طریق تأمین دسترسی‌های خدماتی به پشت بدن‌های فعال، ایجاد فضاهای مناسب در دروازه‌های بازار و محورهای پراهمیت تجاری عمده فروشی و راسته‌ای.

#### ت) نظام زیست محیطی

**راهبرد ۱ :** اجرای برنامه‌های فوری کاهش آلودگی هوا (از طریق کامل کردن اصلی به درون بافت)، آلودگی‌های آب و خاک (از طریق تکمیل شبکه فاضلاب و سیستم جمع‌آوری آبهای سطحی و نظام بخشیدن به خدمات جمع‌آوری زباله و بهداشت محله‌ها).

**راهبرد ۲ :** افزایش اساسی فضای سبز در امتداد محورهای ویژه پیاده در پیوند با پارک‌های شهری، احداث پارک‌های کوچک محله‌ای به منظور ایجاد یک شبکه فضای سبز عمومی، همراه با تشویق مردم به کاشت درختان در مقابل خانه‌ها و باغچه‌های خصوصی.



**راهبرد ۳ :** مناسبسازی پیادهروها و فضاهای عمومی به منظور افزایش آسایش محیطی از طریق افزایش عرض، رفع موانع حرکت پیاده، کفسازی مناسب و تجهیز این فضاهای به اثاثیه شهری هماهنگ با محیط.

**راهبرد ۴ :** ساماندهی محورها و فضاهای عمومی ارزشمند تاریخی به منظور کاهش آلودگی بصری از طریق حذف اجزاء و عناصر زائد و مرمت کالبدی نماهای شهری.

#### ج) جمعیتی و اجتماعی

**راهبرد ۱ :** تنظیم برنامه‌های رفاه اجتماعی، آموزشی و فرهنگی با هدف‌گیری زنان و جوانان از طریق ایجاد کانون‌های مددکاری، فرهنگی و آموزشی در محله‌های مسکونی.

**راهبرد ۲ :** ایجاد مراکز کاریابی برای زنان، به منظور کاهش بیکاری آنان، و جوانان به قصد ممانعت از گرایش به بزهکاری و ناهنجاری‌های اجتماعی.

**راهبرد ۳ :** ایجاد و تقویت نهادهای محله‌ای و مدنی و همکاری با سازمان‌های غیر دولتی به منظور رفع آسیب‌های اجتماعی موجود و حذف کانون‌های جرم‌خیزی.

**راهبرد ۴ :** افزایش نسبی جمعیت ساکن با جلب خانوارهای کم تعداد و بازگرداندن ساکنان اصیل و قدیمی به منطقه از طریق ارتقای کیفیت زندگی در محله‌ها و تقویت حسن تعلق مردم به مکان.

#### چ) اقتصادی

**راهبرد ۱ :** افزایش فرصت‌های اشتغال در مرکز شهر از طریق افزایش فعالیت‌های اداری، گردشگری و فرهنگی.

**راهبرد ۲ :** جلب مشارکت در انواع دولتی - عمومی، عمومی - خصوصی و خصوصی - مردمی از طریق ایجاد

فرصت‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌های تحریک توسعه با امتیاز بلند مرتبه سازی.



**راهنمای ۳ :** تدوین امتیازات تشویقی برای سرمایه‌گذاری در نوسازی ساختمان‌های مسکونی در محله‌های فرسوده

**راهنمای ۴ :** واگذاری ساختمان‌های تاریخی به فعالیت‌های هتل‌داری، فرهنگی و پذیرایی مشروط به مرمت صحیح آنها.

#### ح) مسکن

**راهنمای ۱ :** تقویت الگوی سکونت ویژه مرکز شهری با تراکم ساختمانی بیشتر و سرانه مسکونی کمتر، همراه با تأمین خدمات مورد نیاز.

**راهنمای ۲ :** تدوین یک برنامه اجرایی با استفاده از اعتبارات بانک جهانی برای ساماندهی، بهسازی و نوسازی محله‌های فرسوده.

**راهنمای ۳ :** اجرای برنامه‌های توانمند سازی ساکنان برای نوسازی مسکن خود از طریق اعمال ضوابط تشویقی، اعطای وام‌های بلند مدت و کم بهره و کمک‌های فنی و مهندسی.

**راهنمای ۴ :** تجهیز محله‌های مسکونی به خدمات مناسب و تاسیسات شهری کافی به منظور تأمین آسایش ساکنان و جلب گرایش‌های بازسازی به منطقه.

**راهنمای ۵ :** تدوین ضوابط و امتیازات تشویقی (تراکم بیشتر، کاربری ترکیبی) در صورت تجمع زمین و مجموعه‌سازی، در سازگاری با الگوی مسکونی محلات تاریخی و قدیمی.

#### خ) مالیه و مدیریت شهری

**راهبرد ۱ :** تدارک پشتونه‌های قانونی، اجرایی و نیروی انسانی لازم برای شکل‌دادن به شهرداری ویژه مرکز تاریخی تهران.



**راهبرد ۲ :** ایجاد یک ستاد هماهنگی متشكل از کلیه سازمان‌های دست‌اندر کار توسعه شهری و شهرداری‌های مجاور به منظور هماهنگی و هدایت اقدامات اجرایی در مرکز شهر.

**راهبرد ۳ :** تنظیم یک برنامه مالی و عمرانی ۵ ساله با گرایش به ایجاد منابع در آمدی پایدار (اخذ عوارض از صاحبان فعالیت‌ها، نظاممند کردن دریافت عوارض نوسازی، دریافت اعتبارات خاص از دولت و شهرداری مرکز) و هزینه کردن آن در برنامه‌های عمرانی اولویت دار

**راهبرد ۴ :** ایجاد یک ستاد جلب مشارکت مردم در مدیریت و اداره منطقه و جلب مشارکت‌های سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بهسازی و نوسازی.

## **فصل دوم: طرح راهبردی هدایت و کنترل تحولات منطقه (الگوی توسعه مرکز تاریخی تهران)**

## ۱.۲. سناریوهای سه گانه



طرح توسعه با آینده سرو کار دارد و از این رو پس از تحلیل و توان‌سنجی و چشم‌اندازسازی، اتخاذ روش‌های مناسب برای پیش‌بینی آینده ضرورت می‌یابد.

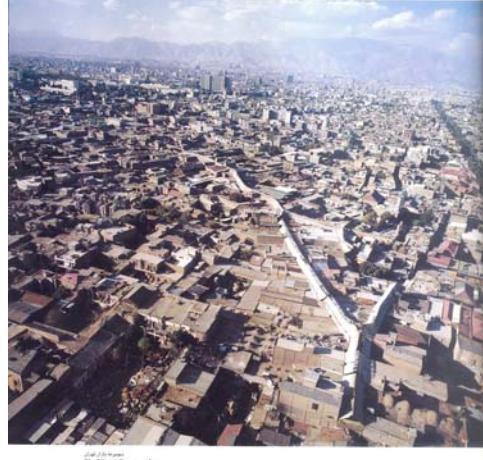
در این فرایند، از یک سو، پیچیدگی کارکرد و کالبد متحول شهرها و به ویژه مراکز شهری باید مورد توجه قرار گیرد و، از سوی دیگر، با ورود هر چه بیشتر نظام‌های مختلف علمی و تخصصی به عرصه برنامه‌ریزی شهری، لازم است تعداد بیشتری از عوامل تاثیرگذار بر توسعه شهری در این پیش‌بینی‌ها دخالت داده شوند.

دو روش عمومی در پیش‌بینی وضعیت توسعه آینده شهرها بیشتر متداول است. نخست، روش پیش‌بینی براساس وضع موجود که به اختصار گام‌های زیر را شامل می‌شود :

- سناریو سازی متکی بر توالی منطقی تحولات
- تحلیل سیستماتیک و راه حل‌یابی
- استفاده از مدل‌های شبیه‌سازی
- کاربرد راه‌کار تلفیق براساس بحث و اجماع کارشناسی
- سنجش روندها و گرایش‌ها در آینده و تصویر آینده توسعه بر پایه آن

روش دوم ، پیش‌بینی برای دستیابی به چشم‌انداز آرمانی است که مسیری معکوس نسبت به روش اول دارد یعنی از آینده مفروض متکی بر توان‌ها و استعدادها آغاز می‌کند و سپس به گذشته (وضع موجود) باز می‌گردد و گام‌های آن به قرار زیر است :

- تعیین هدف‌های کلان و خرد در شاخه‌های اصلی توسعه
- معرفی مسیرهای مختلف رسیدن به آنها
- تحلیل سیستمی عوامل
- پیوند دادن آینده به گذشته برای سنجش امکانات تحقیق‌پذیری
- ترسیم مشخصه‌های اصلی توسعه آینده



از تلفیق این دو روش می‌توان به روش سومی نیز دست یافت یعنی با شناخت روندها و گرایش‌های موجود و ظرفیت‌ها و توان‌های رسیدن به آینده مطلوب، الگویی واقعی‌تر برای توسعه آینده تدارک گردد.

در اینجا سه روش یاد شده برای ترسیم سه گزینه توسعه در منطقه به کار گرفته شده است.

## ۱.۱.۲. گزینه اول : توسعه براساس روندها و گرایش‌های گذشته و موجود

در این گزینه سه زمینه اصلی برای بررسی روندها و گرایش‌ها از گذشته تا آینده (افق طرح در سال ۱۴۰۰) پی‌گرفته شده است: جمعیت، فعالیت و سکونت.

### الف ) روند تغییرات جمعیت

جمعیت منطقه ۱۲ بر خلاف گرایش عمومی رشد جمعیت در تهران از ۳۴۸۰۸۰ نفر در سال ۱۳۵۹ به ۲۴۸۰۰۰ نفر در سال ۱۳۸۱ کاهش یافته است، لیکن بار دیگر رشد اندکی در جمعیت سال‌های اخیر مشاهده شده است.

**جدول ۹ : روند تغییرات جمعیت منطقه ۱۲ و ناحیه الحاقی از منطقه ۱۳ تا سال ۱۴۰۰**

سال	جمعیت		جمع
	منطقه ۱۲	ناحیه الحاقی از منطقه ۱۳	
۱۳۵۹	۳۰۱۷۰۱	۴۶۳۷۹	۳۴۸۰۸۰
۱۳۶۵	۲۲۰۶۵۷		
۱۳۷۵	۱۸۹۶۲۵	۴۰۴۳۶	۲۳۰۰۶۱
۱۳۸۵	*۲۱۷۶۵۷	۴۳۱۸۵	۲۶۰۸۴۲
۱۳۹۰	۲۲۳۲۱۱	۴۴۶۳۰	۲۷۷۸۴۱
۱۳۹۵	۲۴۹۸۷۶	۴۶۱۲۲	۲۹۵۹۹۸
۱۴۰۰	۲۶۷۷۳۲	۴۷۶۶۴	۳۱۵۳۹۶

\* متوسط ترخ رشد ۱/۳۹ درصد در سال، بین سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ اتفاق افتاده و همین روند برای سال‌های آتی مورد محاسبه قرار گرفت .

مهندسين مشاور منطقه ۱۳ متوسط نرخ رشد ناحيه ۵ در فاصله سال های ۱۳۷۵-۸۰ را ۸/۸۵ درصد محاسبه نموده است، در حالیکه متوسط نرخ رشد سالانه کل منطقه ۱۳، ۰/۶۶ در سال بوده است. از اين رو، متوسط نرخ رشد سالانه اين ناحيه نيز ۰/۶۶ درصد برای سالهای آتي مورد محاسبه قرار گرفته است.  
به اين ترتيب و براساس تداوم گرایيش گذشته جمعيت منطقه در سال افق حدود ۳۱۵۰۰۰ خواهد بود.

**ب) روند تغييرات کارگاهها (واحدهای فعال اقتصادي)  
اصلاح محدوده منطقه :**

- محدوده منطقه ۱۲ گسترش يافته و يك ناحيه از نواحي منطقه ۱۳ به آن افزوده شده است.
- در سال ۱۳۵۹ جمع تعداد کارگاههای مستقر در ناحيه مذکور معادل کل کارگاههای منطقه بوده است.

**بررسی تغييرات کارگاهها در سال ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱**

- جدول تغييرات کارگاههای مستقر در منطقه ۱۲ براساس کدهای دو رقمی طبقه‌بندی ISIC فراهم گردید. براساس اين دسته‌بندی ۵۷ گروه کارگاه در منطقه ۱۲ وجود داشته است.
- بررسی اين جدول نشان می‌دهد که در ۳۲ گروه افزایش تعداد کارگاه و در ۲۳ گروه کاهش تعداد کارگاه وجود داشته و ۲ گروه بدون تغيير بوده‌اند.
- در مجموع ۱۱ درصد به تعداد واحدهای فعالیت اقتصادي منطقه افزوده شده است. اين افزایش طی ۸ سال (از سال ۱۳۷۳ تا سال ۱۳۸۱) پدید آمده که افزایش سالانه آن برابر ۸۶۰ واحد است.
- چنانچه اين روند رشد را برای سالهای آتي نيز در نظر بگيريم پيش‌بینی می‌شود که تعداد کارگاههای منطقه مطابق جدول زير تغيير كند.

**جدول ۱۰ : پیش‌بینی تعداد واحدهای فعالیت در سال افق**

طرح (۱۴۰۰)

سال	تعداد
(۱) ۱۳۷۳	۵۹۷۲۷
(۲) ۱۳۸۱	۶۹۴۰۲
۱۳۸۵	۷۲۸۴۲
۱۳۹۰	۷۷۱۴۲
۱۳۹۵	۸۱۴۴۲
۱۴۰۰	۸۵۷۴۲

(۱) اطلاعات سال ۱۳۷۳، بدون ناحیه ۶ درج شده است.

(۲) اطلاعات ناحیه ۶ در ارقام سال‌های ۱۳۸۱ به بعد منظور شده است.

- فعالیت‌هایی در فاصله سال‌های ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ که به طور نسبی رشد ۳۰۰ درصد و بیشتر داشته‌اند عبارتند از :

- دفاتر تولید رادیو و تلویزیون

- بازیافت

- حمل و نقل هوایی

- پست و مخابرات

- کامپیوتر و فعالیت‌های وابسته به آن

- فعالیت‌هایی که عدد مطلق افزایش آنها قابل توجه است عبارتند از :

- عمده فروشی و حق العمل کاری با افزایش ۵۷۵۴ واحد

- فروش و نگهداری و تعمیر وسائل نقلیه موتوری با افزایش ۱۲۶۷ واحد

- فعالیت‌های پشتیبانی و کمکی حمل و نقل ۲۶۱ واحد

سه گروه فوق‌الذکر مجموعاً افزایش ۷۲۸۲ کارگاه را در بر دارند.

- اهم فعالیت‌هایی که در سال ۱۳۸۱ نسبت به سال ۱۳۷۳ به کمتر از ۵۰ درصد کاهش یافته‌اند عبارت است از :



- تولید چوب و محصولات چوبی
- تولید ماشین آلات اداری
- کرایه دادن ماشین آلات و تجهیزات
- دفاتر مرکزی
- ادارات مرکزی بنیادها
- فعالیت‌هایی که عدد مطلق کاهش آنها ۱۰۰ واحد و بیشتر است عبارت است از :
  - خرده فروشی
  - تولید منسوجات
  - دفاتر مرکزی
  - تولید چوب و محصولات چوبی
  - ساختمان
  - سایر فعالیت‌های خدماتی
  - بهداشت و مدد کاری
  - آموزش
  - صنایع غذایی و آشامیدنی

کاهش واحدها در گروه‌های فوق الذکر جمعاً ۱۷۰۲ واحد را شامل می‌شود.

با در نظر داشتن روند کاهشی، بعضی از فعالیت‌های مستقر در منطقه ۱۲، در افق طرح (سال ۱۴۰۰) به کلی از منطقه حذف خواهند شد که در این میان کاهش دفاتر مرکزی و فعالیت‌های بهداشت و مددکاری و آموزش هشدار دهنده است.

#### جدول ۱۱ : فعالیت‌هایی که با ادامه روند کاهنده خطیر حذف شدن دارند

ردیف	شرح فعالیت	تعداد در سال ۱۳۸۱	تعداد در سال ۱۳۷۳
۱	تولید چوب و محصولات چوبی	۱۶۶	۳۴۴
۲	تولید سایر محصولات کانی غیرفلزی	۸۵	۱۳۳
۳	ساختمان	۱۸۸	۳۵۱
۴	بهداشت و مددکاری	۲۶۷	۳۶۷
۵	دفاتر مرکزی	۱۶۴	۳۷۹

## جدول ۱۲ : فعالیت‌هایی که با کاهش قابل ملاحظه‌ای مواجه خواهند بود

ردیف	شماره	شرح فعالیت	تعداد در سال ۱۳۷۳	تعداد در سال ۱۳۸۲	برآورد تعداد در سال ۱۴۰۰
۱		صنایع غذایی و آشامیدنی	۵۴۸	۴۴۸	۲۱۰
۲		تولید منسوجات	۲۹۱۳	۲۷۲۰	۲۲۶۲
۳		خرده فروشی	۲۶۵۳۴	۲۶۱۱۵	۲۵۱۲۰
۴		هتل و رستوران	۱۳۰۰	۱۲۰۲	۹۶۹
۵		آموزش	۳۶۷	۲۶۷	۲۹
۶		سایر فعالیت‌های خدماتی	۷۳۹	۶۱۳	۳۱۴

در جدول ۱۳ سهم گروه‌های اصلی فعالیت با فرض تداوم روند گذشته و کنونی برای سال افق پیش‌بینی شده است که تصویر زیر را نمایان می‌سازد:

- افزایش بسیار فعالیت‌های صنعتی و تجاری.
- افزایش اندک فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی اما کاهش سهم آن در کل.
- افزایش اندک فعالیت‌های خدمات عمومی.
- کاهش سهم فعالیت‌های اداری اما افزایش اندک تعداد آن.

## جدول ۱۳ : تغییرات گروه‌های اصلی فعالیت‌ها در سالهای ۱۳۷۳ و ۱۳۸۱ و ۱۳۸۱، و برآورد تعداد در سال افق طرح (۱۴۰۰)

ردیف	شماره	گروه‌های اصلی فعالیت		براساس اطلاعات سرشماری ۱۳۷۳		براساس اطلاعات سرشماری ۱۳۸۱		برآورد تعداد واحدها برای سال ۱۴۰۰
		خدمات عمومی	اداری	تعداد	نسبت درصد	تعداد	نسبت درصد	
۱		صنعتی		۱۴۹۲۱	۲۴/۹۸	۱۵۲۶۴	۲۱/۹۹	۱۸۸۵۵
۲		تجاری		۳۹۳۹۴	۶۵/۹۶	۴۷۹۵۳	۶۹/۱۰	۵۹۲۴۸
۳		گردشگری و فرهنگی		۱۳۰۰	۲/۱۸	۱۲۸۷	۱/۸۵	۱۵۸۶
۴		خدمات عمومی		۳۶۳۴	۶۰/۸	۴۵۹۴	۶/۶۲	۵۶۷۶
۵		اداری		۴۷۸	۰/۸۰	۳۰۴	۰/۴۴	۳۷۷
	جمع			(۱)۵۹۷۲۷	(۱)۱۰۰/۰۰	(۲)۶۹۴۰۲	(۲)۱۰۰/۰۰	(۳)۸۵۷۴۲

(۱) بدون اطلاعات ناحیه ۶.

(۲) با افزودن اطلاعات ناحیه ۶.

(۳) برآرد با فرض اعمال افزایش در کل واحدها و ثابت ماندن نسبت‌های سال ۱۳۸۱ انجام گرفته است.

## ج) روند تغییرات سکونت

در منطقه ۱۲ تعداد ۵۹۴۴۵ ساختمان موجود است که براساس تعاریف ارائه شده برای دوام ساختمان، تعداد ۱۰۱ (۴۳۸۰۱ درصد) کم‌دوام، ۲۵۴۶ (۴/۳ درصد) نیمه بادوام و ۱۳۰۹۸ (۲۲ درصد) بادوام ارزیابی شده است. از سوی دیگر، از ۲۶ محله شهرداری این منطقه ۱۶ محله با ۶۰ تا ۸۰ درصد ساختمان کم‌دوام، در معرض مخاطره بسیار زیاد، ۹ محله با ۸۰ تا ۹۵ درصد ساختمان کم‌دوام در معرض مخاطره کامل و یک محله با ۴۰ تا ۶۰ درصد ساختمان کم‌دوام در معرض مخاطره زیاد شناخته شده است.

در مجموع، دو سوم ساختمانهای منطقه از نوع کم‌دوام است که در صورت نوسازی نشدن به مرور زمان فرسوده‌تر نیز خواهند شد.

در سال ۱۳۷۵، تعداد ۳۹۲۴۵ واحد مسکونی در منطقه ۱۲ شمارش شده که عمر آنها به قرار زیر بوده است.

- ۱۶/۲ درصد از واحدهای مسکونی عمری بین ۰ تا ۱۰ سال داشته‌اند.

- ۳۲/۷ درصد از واحدهای مسکونی عمری بین ۱۰ تا ۳۰ سال داشته‌اند.

- ۵۰/۱ درصد از واحدهای مسکونی عمری برابر ۳۰ سال و بیشتر داشته‌اند.

از زمان سرشماری عمومی تاکنون ۸ سال می‌گذرد و لذا ۸ سال دیگر بر عمر ساختمان‌ها افزوده شده و تا سال افق طرح (سال ۱۴۰۰)، این افزایش عمر به ۲۳ سال می‌رسد.

براساس میانگین پروانه‌های ساختمانی صادر شده در منطقه طی ۱۰ سال حد فاصل دو سرشماری (۱۳۶۵-۱۳۷۵) سالانه ۱/۶۲ درصد (۶۳۶ واحد) بنای‌های مسکونی نوسازی می‌شوند. بنابراین از زمان سرشماری تاکنون حدود ۱۳ درصد واحدها نوسازی شده‌اند. باید توجه داشت که کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره به نوسازی منجر نمی‌شوند و از این نسبت باید مقداری را نیز کاست که در آن صورت در نسبت‌های عمر ساختمان‌های مسکونی در مقایسه با سال ۱۳۷۵ تغییر چندانی حاصل نمی‌شود.

مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران براساس منابع اطلاعاتی زیر برآورده از دوام ساختمان‌ها و محله‌ها به صورت مندرج در دو جدول زیر تهیه کرده است :

- نقشه پایه سال ۱۳۷۴ شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری
- ممیزی مرحله چهارم بانک اطلاعات املاک سازمان آمار، اطلاعات و خدمات کامپیوتری
- تعداد و مساحت املاک واقع در بلوک‌های شهری سازمان آمار، اطلاعات و خدمات کامپیوتری

**جدول ۱۴ : نسبت ساختمان‌های با دوام، نیمه‌بادوام و کم‌دوام در منطقه ۱۲**

درصد	تعداد	شرح
۱۰۰/۰۰	۵۹۴۴۵	جمع تعداد ساختمان منطقه ۱۲
۲۲/۰	۱۳۰۹۸	تعداد بادوام
۴/۳	۲۵۴۶	نیمه بادوام
۷۳/۷	۴۳۸۰۱	کم دوام

**جدول ۱۵ : گروه‌بندی خطر محله‌های منطقه ۱۲ براساس دوام ساختمان**

تعداد	گروه‌بندی محلات	شماره گروه
-	محلات در معرض مخاطره کم با ۵ تا ۲۰ درصد ساختمان کم دوام	۱
-	محلات در معرض مخاطره متوسط با ۲۰ تا ۴۰ درصد ساختمان کم دوام	۲
۱	محلات در معرض مخاطره زیاد با ۴۰ تا ۶۰ درصد ساختمان کم دوام	۳
۱۶	محلات در معرض مخاطره بسیار زیاد با ۶۰ تا ۸۰ درصد ساختمان کم دوام	۴
۹	محلات در معرض مخاطره کامل با ۸۰ تا ۹۵ درصد ساختمان کم دوام	۵

- محلات الحاقی از منطقه ۱۳ به منطقه ۱۲ - براساس نقشه
- از نوع گروه‌های سوم و چهارم هستند.
- در مجموع حدود سه چهارم از ساختمان‌های واقع در منطقه از نوع کم‌دوام هستند. که با ادامه روند ساخت و ساز



- سالهای اخیر، در آینده، بر میزان این فرسودگی به علت عمر بیشتر ساختمان‌ها، افزوده خواهد شد.

#### جدول ۱۶ : تعداد واحد مسکونی در پروانه‌های صادر شده در سالهای ۱۳۷۶ تا ۱۳۸۰

سال	تعداد پروانه صادره
۱۳۷۶	۱۳۸۱
۱۳۷۷	۶۷۴
۱۳۷۸	۱۱۶۴
۱۳۷۹	۲۳۲۳
۱۳۸۰	۴۱۳۹
جمع ۵ ساله	۹۶۸۱ واحد

نوسازی واحدهای مسکونی منطقه با پیش‌فرض‌های زیر برآورده شده است.

#### • ساخته شدن کلیه پروانه‌های صادره

- با فرض آنکه کلیه پروانه‌های ساختمانی صادر شده منجر به ساخت واحد مسکونی شده باشد به طور متوسط سالانه ۱۹۳۶ واحد ( $9681 \div 5 = 1936$ ) ساخته شده است.

- تعداد مذکور، برابر  $4/93$  درصد کل واحدهای مسکونی است. با این فرض، نوسازی منطقه کمی بیش از ۲۰ سال به طول خواهد انجامید.

#### • ادامه روند ۱۰ ساله منجر به سرشماری سال ۱۳۷۵

در صورت تداوم جریان تخریب و نوسازی با نرخ ساخت و ساز در ده ساله ۷۵-۱۳۶۵ (احداث ۶۳۶ واحد مسکونی در سال)، نوسازی بخش مسکونی منطقه ۶۲ سال طول خواهد کشید. (حدود ۶۲ سال  $\# 636 \div 62 = 39245$ )

#### • ساخت و ساز با نرخ میانگین

متوسط بین درصد واقعی ۱۰ ساله قبل از سرشماری و ۵ ساله صدور پروانه بعد از سرشماری  $3/27$  درصد است ( $4/93 + 1/62 \div 2$ ) و با



فرض ساخت با این نرخ ، سالانه ۱۲۸۵ واحد ساخته شود. در این صورت نوسازی منطقه حدود ۳۱ سال بطول خواهد انجامید  
 $(39245 \div 1285 = 31)$

- **شناسایی و گروه‌بندی بافت‌های فرسوده**  
 براساس شناخت مشاور و ارزیابی‌های میدانی، سطوح فرسوده نیازمند مداخله در منطقه به قرار زیر است :

#### جدول ۱۷ : سطوح و گروه‌بندی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۲ تهران

شماره ردیف	گونه‌بندی بافت	مساحت (هکتار)
۱	بافت تاریخی فرسوده (نیازمند تهیه و اجرای طرح‌های مرمت بافت، بهسازی و نوسازی و تجهیز شهری)	۳۴۵
۲	قدیمی فرسوده (نیازمند طرح‌های ویژه مداخله، ساماندهی و بازنده‌سازی)	۵۴
۳	فرسوده و ناکارآمد (نیازمند طرح‌های ساماندهی بافت از طریق تجمعی پلاک‌ها و نوسازی متکی به طرح‌های تحریک توسعه)	۱۰۶
	جمع	۵۰۵

#### جدول ۱۸ : خالص سطوح فرسوده منطقه ۱۲، نیازمند مداخله (سطوح به هکتار)

شماره ردیف	عنوان محله	ارزش کالبدی ویژه	گستره واحد ارزش	معابر و گذرها	باقیمانده	جمع
۱	بازار	۳۱	۶	۸	۶۷	۱۱۲
	سیروس	۵	-	۴	۳۱	۴۰
	عودلجان	۴	-	۱۶	۵۹	۷۹
	امامزاده یحیی	۱	-	۷	۵۶	۶۴
	نیمه شمالی محله سنتگلچ	۱۰	-	۵	۳۵	۵۰
۲	بخش شرقی صاحب جمع	-	-	۳	۲۵	۲۸
	خیام جنوبی	-	-	۳	۲۳	۲۶
۳	بخش جنوبی در شمال محور شوش	۲	۱۰ پارک و ۲۴ خدمات	۱۰	۷۰	۱۰۶
	جمع	۵۳	۴۰	۵۶	۳۵۶	۵۰۵

## • نتیجه : چشم‌انداز حاصل از گزینه اول



براساس این گزینه در صورت تداوم وضع گذشته و موجود، تصویر آینده منطقه در سال ۱۴۰۰ به قرار زیر است :

- جمعیت ساکن منطقه با رشد متوسط  $1/39$  درصد به  $315396$  نفر می‌رسد.
- ترکیب جمعیت به سمت قشرهای حاشیه‌ای، کم‌درآمد، مهاجر و خانوارهای مجردی گرایش پیدا خواهد کرد و از سهم خانوارهای اصیل و متعارف ساکن محله‌های قدیمی کاسته خواهد شد.
- فعالیت‌های صنعتی و تجاری که باعث ازدحام و آلودگی است در منطقه افزایش می‌یابد، ولی از سهم فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی و اداری کاسته می‌شود.
- نیاز به فضاهای پشتیبان (انبار و پارکینگ و بارانداز) تشدید می‌شود و به دلیل فقدان این فضاهای در همان حال ارزانی بافت فرسوده مسکونی، تعرض از لبه‌ها به درون بافت مسکونی افزایش می‌یابد.
- گسترهای ساختمان‌ها و مجموعه‌های تاریخی و ارزشمند که از گذشته به جا مانده‌اند در معرض تخریب بیشتر قرار می‌گیرند.
- روند کند نوسازی در منطقه نمی‌تواند خطرات ناشی از کم دوامی ساختمان‌ها را جبران کند و ضریب آسیب‌پذیری ساکنان و املاک آنها افزایش می‌یابد.
- عمر بنای‌های مسکونی کماکان زیاد می‌شود و با ادامه روند ساخت و ساز در ۱۰ سال گذشته نوسازی ساختمان‌های مسکونی حدود ۶۲ سال به طول می‌انجامد.
- ۵۰۵ هکتار از سطوح فرسوده مسکونی در اثر فشار بیشتر فعالیت‌ها در امتداد خیابان‌های اصلی، وضعیت وخیم‌تری به خود می‌گیرد.
- با فرض کلیه روندهای یاد شده نقش مرکز شهری منطقه ۱۲ ضعیفتر می‌شود.
- مرکز تاریخی تهران به یک بافت فرسوده، متروکه و مخروبه و به معنایی حاشیه‌ای در میانه کلان شهر تبدیل خواهد شد.





## ۲.۱.۲. گزینه دوم : توسعه متکی به توان‌ها و فرصت‌ها

### (فعالسازی قوت‌ها)

#### • معرفی فرصت‌ها و توان‌ها

منطقه ۱۲ به رغم ضعف‌ها و نارسانی‌های موجود، هنوز ویژگی‌های برجسته مرکز شهری را در خود حفظ کرده که بازتاب آن را می‌توان در فرصت‌ها و توان‌های زیر ملاحظه کرد:

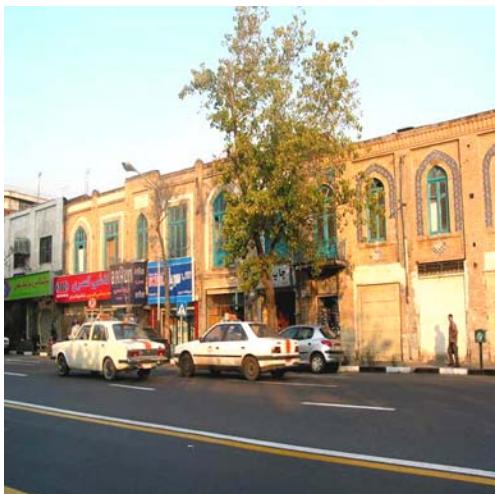
#### الف) شاخص‌های هویتی

- تمامی محدوده باروی اول و ۸۰ درصد وسعت باروی دوم در محدوده منطقه ۱۲ قرار دارد و بنابراین محله‌های تاریخی تشکیل دهنده تهران (ارگ، بازار، سنگلچ، عودلاجان و چالمیدان) و اکثر بناها و فضاهای واجد ارزش هویتی تهران در این منطقه جای گرفته است.
- مجموعه‌های تاریخی چون ارگ، باغ ملی، بهارستان و بازار با همه عناصر یادمانی و فرهنگی و مدنی در منطقه ۱۲ قرار دارند.
- محورهای تاریخی ناصر خسرو، سپه، لاله‌زار، فردوسی و سعدی و غیره در منطقه ۱۲ قرار گرفته‌اند که حدود ۹ کیلومتر بدنۀ با ارزش را در دو طرف خود دارند.

#### ب) شاخص‌های کالبدی - فضایی

- کانون‌ها و محورهای مهم فعالیت تجاری، اداری، فرهنگی مانند بازار، وزارتاخانه‌ها در شمال آن و مجموعه‌های موزه‌های واقع در محل میدان مشق و مجموعه مجلس شورای اسلامی عناصر شاخص منطقه به شمار می‌روند.
- فضاهای عمومی چون میدان‌های توپخانه، بهارستان و حسن‌آباد و پارک‌های اولیه تهران مانند پارک شهر از شاخص‌ترین فضاهای عمومی منطقه هستند.
- نخستین ساختمان‌های بلند (بانک کار، ساختمان پلاسکو و ...) و دروازه‌ها (باغ ملی) و مناره‌ها (مسجد سپهسالار) نشانه‌های شهری بارزی محسوب می‌شوند.

## پ) شاخص‌های کارکرده



منطقه ۱۲ بخش اعظم مرکز اصلی کلان شهر تهران را در بر می‌گیرد؛ از این رو، بسیاری از کاربری‌های مهم در سطح شهر و حتی کشور در این منطقه قرار گرفته است. براساس آنچه در فصل اول ارائه شد، گروه‌بندی کاربری‌های مهم و شاخص منطقه، فهرست زیر را از مجموعه‌ها، ساختمان‌ها و فضاهای شاخص بدست می‌دهد:

۱. ساختمان‌ها و مجموعه‌های حکومتی و اداری مانند مجلس، شهرداری، وزارت‌خانه‌ها و دفاتر مرکزی روزنامه‌ها.
۲. سفارتخانه‌ها، مانند سفارت‌های روسیه، انگلیس، آلمان، ترکیه و دانمارک.
۳. موزه‌ها و کتابخانه‌ها، مانند مجموعه موزه‌های باغ ملی، آبگینه، کتابخانه ملک و کتابخانه ملی قدیم.
۴. بناهای تاریخی مانند کاخ گلستان، شمس‌العماره، نظامیه، مسعودیه و بانک شاهی.
۵. مکان‌های مذهبی مانند مسجد سپهسالار، مسجد‌های ارگ و جامع، قبر آقا، خانقاه و کلیسای انجیلی.
۶. بیمارستان‌ها، مانند سینا، مادر، امیراعلم، رازی، طرفه و مروی.
۷. آموزشی، مانند هنرستان کمال‌الملک، دانشکده توانبخشی و هنرستان امام صادق.
۸. مجموعه‌ها و محورهای تجاری چون بازار و محورهای اطراف آن، ساختمان‌های پلاسکو و آلومینیوم و بازار کمپانی.
۹. سینما و تئاترها مانند سنگلچ و سینماهای محور لاله‌زار و جمهوری.

چنانکه ملاحظه می‌شود تمرکز فعالیت‌های حکومتی و اداری در میدان ارگ، مدنی و اجتماعی در محدوده مجلس و مسجد سپهسالار در شمال شرقی، فرهنگی و اداری در مجموعه باغ ملی و شمال میدان بهارستان، فعالیت‌های سفارتخانه‌ای و بانک‌ها در امتداد و پیرامون خیابان فردوسی، موزه‌ها و کتابخانه‌ها در محور امام

خمینی، ساختمان‌های تاریخی و مذهبی در ناصر خسرو و بازار، تمرکز یافته‌اند و به طور کلی کاربری‌های شاخص و مهم در ناحیه‌های شمالی منطقه واقع شده‌اند.

#### ت) شاخص‌های حرکتی

- موقعیت مکانی منطقه ۱۲ در مرکز فیزیکی تهران بزرگ واقع است و به دلیل تحول تهران از مرکز به بیرون، اغلب خیابان‌های اصلی و مهم تهران از این منطقه منشعب می‌شوند و یا در آن جای دارند.

#### طول خیابان‌های اصلی و مهم

##### ۱) خیابان‌های چهار گانه پیرامونی :

- انقلاب ۳۲۰۰ متر + ۱۷ شهریور ۴۶۰۰ متر + شوش ۳۷۰۰ متر + حافظ ۴۸۰۰ و مجموعاً ۱۶۳۰۰ متر.

##### ۲) خیابان‌های شمالی - جنوبی :

- خیام ۳۰۰۰ متر + تختی ۱۰۰۰ متر + ابن سینا ۱۴۰۰ متر + صاحب‌جمع ۱۰۰۰ متر + مصطفی خمینی ۲۳۵۰ متر + ری ۲۸۰۰ متر + ۳۰ تیر ۱۰۰۰ متر + ناصر خسرو ۹۵۰ متر + پامنار ۱۱۵۰ متر + ملت ۱۷۰۰ متر + فردوسی ۱۷۰۰ متر + لاله‌زار ۱۷۰۰ متر + سعدی ۲۱۵۰ متر + صفی‌علیشاه ۱۲۰۰ متر، و مجموعاً ۲۳۸۵۰ متر.

##### ۳) خیابان‌های شرقی - غربی :

- غزالی ۶۰۰ متر + کوشک ۱۶۰۰ متر + منوچهری ۵۰۰ متر + جمهوری ۲۰۰۰ متر + اکباتان ۶۰۰ متر + امام خمینی (سپه) ۹۵۰ متر + امیرکبیر ۲۲۵۰ متر + سخایی (سوم اسفند) ۸۵۰ متر + ورزش ۷۵۰ متر + صوراسرافیل ۴۵۰ متر + ۱۵ خرداد ۲۷۵۰ متر + محلاتی ۷۰۰ متر + خراسان ۹۵۰ متر + مولوی ۲۷۰۰ متر، و مجموعاً ۱۷۶۵۰ متر.

طول کل خیابان‌های اصلی منطقه = ۵۷۸۰۰ متر.

طول بدن‌های ارزشمند = ۹۰۰۰ متر برابر ۱۵/۶ درصد طول خیابان‌ها.

- الگوی حرکت سواره: در سال ۱۳۸۱، در مجموع ۴۵۰۲۰۰ وسیله نقلیه در طول ساعات اجرای طرح در محدوده مرکزی به این محدوده وارد شده‌اند که نسبت به حجم مشابه در تابستان ۱۳۸۰ حدود ۸/۸۹ درصد افزایش داشته است. ساعت اوج تردد وسایل نقلیه نوساناتی بین ساعت ۷ الی ۱۱ پیش از ظهر داشته و بیشترین حجم تردد در ساعت ۹ الی ۱۰ مشاهده شده است. در کل وسایل ورودی سهم وسایل نقلیه فاقد آرم در سال ۱۳۸۰، برابر ۴۰ درصد و در سال ۱۳۸۱ برابر ۳۵ و در سال ۱۳۸۲، برابر ۳۶ درصد گزارش شده است. در ساعت اوج صبح در سال ۱۳۸۲ سهم موتور در سفرهای شهری ۱۶/۷ گزارش شده و در همان سال سهم موتورهای ورودی به محدوده طرح ۲۴ درصد و در سال ۱۳۸۱، ۲۸ درصد گزارش شده است. این ارقام بیانگر انعطاف‌پذیری و عدم نیاز به مجوز برای این وسیله در جابجایی مسافر و کالا بوده است. از طرفی عملکرد جابجایی خط ۱ مترو در سال ۱۳۸۲ نسبت به ۱۳۸۱ حدود دو برابر شده و این مسئله حاکی از تمایل به سفر با این وسیله جابجایی در ورود به محدوده طرح بوده است.

- خط یک متروی تهران و حومه از اتوبان جهان کودک در شمال شهر شروع شده و پس از قطع اتوبان شهید همت، مصلی تهران، خیابان‌های شهید بهشتی و مطهری از خیابان‌های مفتح و سعدی عبور کرده وارد میدان امام خمینی می‌شود. این خط پس از آن با عبور از ایستگاه‌های ۱۵ خرداد، خیام و مولوی تا تقاطع شوش ادامه می‌یابد.

- خط یک از زمان بهره‌برداری در سال ۱۳۸۰ تا ۱۳۸۲ روند تغییرات زیر را در سفرهای انجام شده داشته است.

در سال ۱۳۸۰ تعداد سفرهای انجام شده: ۴، ۱۹۱، ۳۳۰

در سال ۱۳۸۱ تعداد سفرهای انجام شده: ۵۹، ۶۶۶، ۵۵۵

در سال ۱۳۸۲ تعداد سفرهای انجام شده : ۱۰۵,۴۳۲,۹۲۵  
در سه ماهه چهارم سال ۱۳۸۲، سهم ایستگاههای ۱۵  
خرداد، خیام و مولوی از کل عملکرد خط یک به ترتیب  
۳/۱۶ و ۱/۷۶ درصد بوده است.

علاوه براین، باید خط ۲ و خطوط دیگر توسعه مترو در  
منطقه نیز مورد توجه قرار گیرند. خط ۳ با طول ۱۶/۲  
کیلومتر و تعداد ۱۸ ایستگاه و خط ۴ با طول ۱۴ کیلومتر و  
تعداد ۱۶ ایستگاه در آینده نقش قابل ملاحظه‌ای در  
ترافیک محدوده مرکزی خواهد داشت. (خط ۳ در امتداد  
خیابان ولی عصر و خط ۴ در امتداد خیابان انقلاب اجرا  
خواهد شد).

### ث ) شاخص‌های اقتصادی

- نزدیک به ۲۰ درصد شاغلان تهران در منطقه ۱۲ به کار مشغول هستند.
- در شهر تهران، مدیریت ۹۵/۳ درصد واحدهای فعالیتی بر عهده بخش خصوصی است. این نسبت در منطقه ۱۲ به حدود ۹۸ درصد می‌رسد.
- نوع فعالیت‌های تجاری مستقر در مرکز تهران به سمت عمده‌فروشی تمایل دارد به نحوی که ۵۲ درصد عمده‌فروشی‌های تهران فقط در بازار مرکز یافته‌اند.
- ارزش نسبی زمین در منطقه نسبت به میانگین تهران پایین و ارزش نسبی سرقلی آن نسبت به میانگین تهران بالاتر است. به عبارت دیگر، ارزش اقتصادی سکونت پایین آمده اما ارزش اقتصادی فعالیت هنوز بالاست.

### ج ) شاخص‌های جمعیتی

- تراکم جمعیتی در منطقه ۱۶۶ نفر در هکتار است، این تراکم روزها به بیش از ۵ برابر افزایش می‌یابد.
- تنوع قومی و اجتماعی در منطقه به دلیل مهاجرپذیر بودن آن بالا است.
- اشار میانی جامعه، کسبه و کارگران و کارمندان بیشترین ساکنان منطقه را تشکیل می‌دهند و هر چه از جنوب به



- شمال منطقه میل کنیم وضعیت اجتماعی و درآمدی ساکنان بهبود بیشتری می‌یابد.

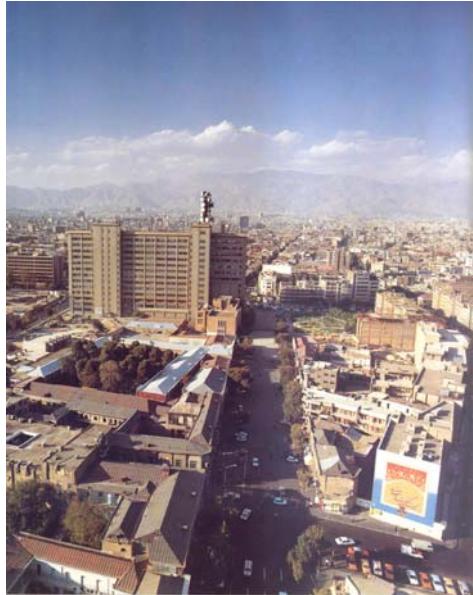
#### • نتیجه: مشخصات کلی گزینه دوم

براساس فرصت‌ها و توان‌های منطقه و استفاده درست از آنها آینده توسعه مشخصات زیر را خواهد داشت:

- بهسازی و حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی، ارتقای کیفیت کالبدی از طریق نوسازی و مقاوم سازی در برابر بلایا و حوادث، و بهبود کیفیت محیطی از طریق تجدید ساختار فضاهای عمومی (حیاط مشترک شهر وندان تهرانی)
- شبکه و امکانات حمل و نقل همگانی پیشرفت‌هه با توسعه و افزایش خدمات رسانی مترو و استفاده از امکانات پیشرفت‌هه دیگر (تراموا، اتوبوس برقی، شاتلهای حلقه‌ای و ...)
- تجهیز به پیشرفت‌هه ترین زیرساخت‌های انرژی، آب، فاضلاب و مخابرات برای ارتباط سریع با جهان (اینترنت پرسرعت، فیبر نوری، بی‌سیم و ...)
- بهره‌گیری از امکانات بازیافت زمین و افزایش تراکم ساختمانی و جمعیتی برای جلب سرمایه‌گذاری‌های در کاربری‌های نو (مختلط و پیشرفت‌هه) براساس مزیت‌های کلان شهر تهران.

بر این اساس، ویژگی‌های کلی توسعه منطقه ۱۲ به صورت زیر خواهد بود:

- تهران مرکزی تا حد باروی دوم گسترش می‌یابد، نام آن به منطقه مرکزی تغییر می‌کند و شهرداری ویژه خود را شکل می‌دهد.
- مهمترین نهادهای سیاسی، مدنی، فرهنگی و اقتصادی در دو سطح ملی و منطقه‌ای - بین‌المللی در آن استقرار می‌یابند.
- جهانگردان و ایرانگردان تهران را با مرکز آن بازشناسی می‌کنند و با دسترسی مناسب از فرودگاه و پایانه‌های اصلی مسافربری به منطقه می‌آیند، در هتل‌ها و



- مهمانخانه‌های آن اقامت می‌نمایند و از فضاهای فرهنگی آن دیدن می‌کنند.

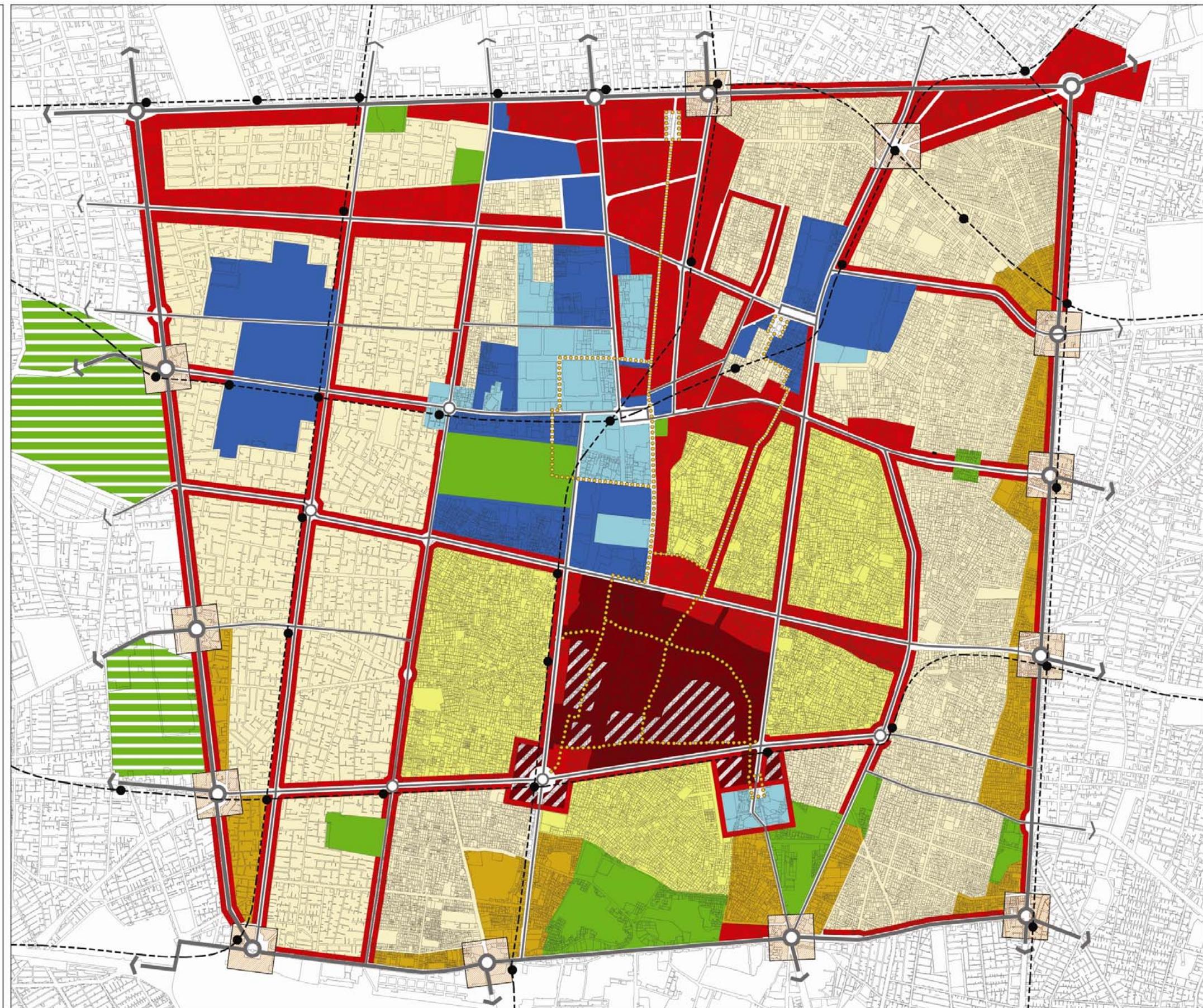
- رویدادهای گوناگون فرهنگی و هنری و امکانات متنوع خرید و پذیرایی شهروندان تهرانی را برای گذران اوقات فراغت به مرکز شهر جلب می‌کند.

- مسیرهای پیاده در امتداد خیابان‌ها و فضاهای یادمانی و همپیوند با فضای سبز و محورهای مجhz خدماتی مردم را به پیاده‌روی اینمن و آسوده تشویق می‌کند.

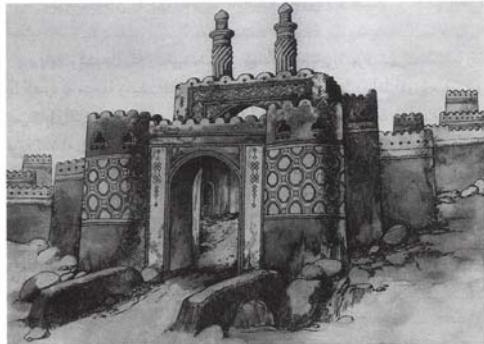
- رونق اقتصادی مرکز شهر باعث پدید آمدن فرصت‌های شغلی بیشتر و برتر می‌شود و بسیاری از این شاغلان ترجیح می‌دهند بدون استفاده از اتومبیل بین محل کار و زندگی رفت و آمد کنند، پس در منطقه ساکن می‌شوند و تنوع جمعیتی و سکونتی بیشتری فراهم می‌آید.

- واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده به شکل‌های متنوعی نوسازی می‌شوند (تلفیق محل کار و خانه، خانه‌های حیاط دار، مجموعه‌های آپارتمانی با دید به پارک‌های شهری کوچک و متعدد).

به این ترتیب، منطقه ۱۲ و محدوده گسترش یافته آن تا حد باروی دوم، از توسعه‌ای پایدار با تعادل میان عوامل اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و محیطی برخوردار خواهد بود.



### ۳.۱.۲. گزینه مطلوب : توسعه مطلوب (دستیابی به آینده آرمانی)



۳. دروازه تهران در دوره شاه تهماسب صفوی

گزینه مطلوب از تلفیق توانها و فرصت‌های توسعه مطرح شده در گزینه دوم و بهره‌وری حداکثری از ظرفیت‌های منطقه، در جهت نیل به آینده آرمانی، به صورت زیر شکل خواهد گرفت.

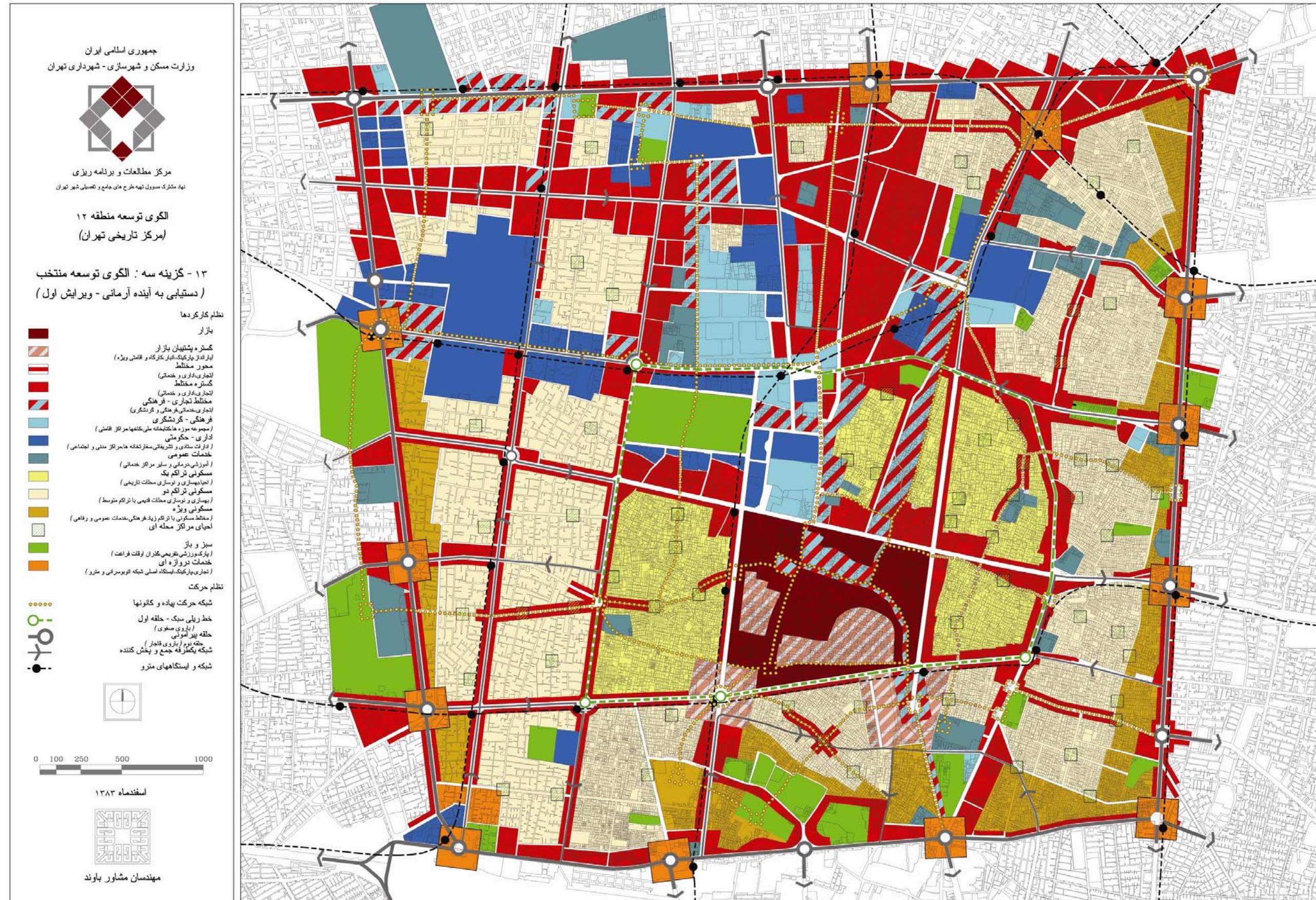
#### • سازمان فضایی

محدوده منطقه با تقویت چهار لبه منطبق بر باروی ناصری به نحوی خوانا مرکز تاریخی کلان شهر تهران را تعریف می‌کند که خیابان‌های انقلاب (شمال)، ۱۷ شهریور (شرق)، شوش (جنوب) و کارگر (غرب) مرزهای آن را تشکیل می‌دهند. این محدوده بخش عمده نزدیک به تمامی گستره‌ها، مجموعه‌ها و بناهای ارزشمند تاریخی تهران بزرگ را در خود دارد.

لبه‌ها همراه با ایجاد مجموعه‌های دروازه‌ای، با تأکید بر کالبد خوانا و پرتراکم، در ترکیب با ایستگاه‌های متروی کنونی و آتی و منطبق بر دروازه‌های باروی ناصری شکل می‌گیرند تا حس ورود به تهران مرکزی و تاریخی را القا نمایند. این مجموعه‌های دروازه‌ای نقش مبدل حرکت و تغییر وسیله سفر مراجعان، شاغلان و ساکنان مرکز شهر را نیز برعهده دارند.

سیمای تاریخی خیابان‌های اصلی در پیرامون و درون منطقه با اجرای طرح‌های ویژه و متکی بر ضوابط و مقررات نماهای شهری احیا خواهد شد.

محورهای اصلی ساختار مرکز تاریخی از تقویت دو محور اصلی شکل خواهد گرفت؛ یکی، محور تجاری فرهنگی که از میدان انقلاب آغاز و پس از پیمودن امتداد خیابان انقلاب و گذر از تئاتر شهر و تالار وحدت در جنوب سفارت روسیه و غرب سفارت بریتانیا به سمت خیابان قوام‌السلطنه تغییر مسیر می‌دهد و از کنار مجموعه فرهنگی باغ ملی به طرف ارگ و سپس بازار و مجموعه مذهبی قبر آقا میل می‌کند و به میدان شوش منتهی می‌شود. محور اصلی دوم که خصلت تجاری - اداری دارد از دروازه شمیران آغاز و به بهارستان می‌رسد و سپس در امتداد خیابان‌های امیرکبیر و امام خمینی به میدان حّ(باغشاه) امتداد می‌یابد.



کانون‌های اصلی از طریق دو محور باد شده با یکدیگر پیوند

می‌خورند. این کانونها عبارتند از :

- کانون فرهنگی - علمی میدان انقلاب میدان حّر
- کانون فرهنگی - گردشگری باغ ملی
- کانون حکومتی - تشریفاتی محله پاستور
- کانون فرهنگی - اداری ارگ
- کانون تجاری - گردشگری بازار
- کانون مدنی - اجتماعی میدان بهارستان
- کانون مذهبی - فرهنگی قبر آقا

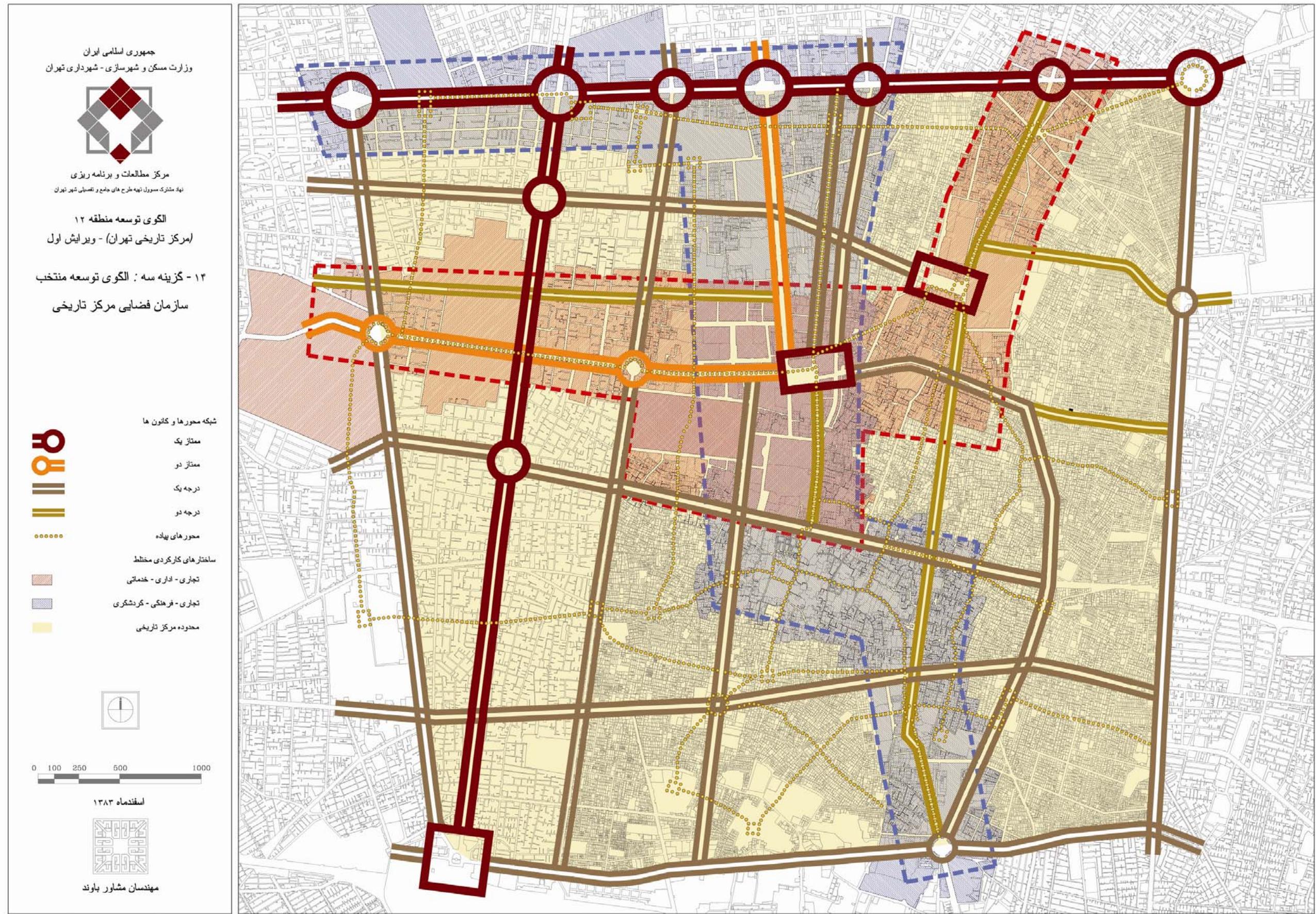


افزون بر محورهای اصلی، خیابان‌های تاریخی منطقه کریدورهای اتصال این کانون‌ها به یکدیگر را تشکیل می‌دهند.

#### • کالبد و کارکرد

محورها و گسترهایی با کارکرد مختلط تجاری - اداری - خدماتی در سطح منطقه پیشنهاد شده که در پهنه‌های مرکزی تراکم فعالیتی بیشتری دارند، اما در پهنه‌های پیرامونی مرکز تاریخی با کاربری مسکونی ترکیب می‌شوند.

گروه دیگری از کارکردهایی که ایجاد و تقویت آنها در الگوی توسعه دنبال می‌شود کاربری مختلط تجاری - خدماتی - فرهنگی و گردشگری است که تهران تاریخی، از یک سو، توان بسیار برای جذب این کارکردها را دارد و، از سوی دیگر، این ترکیب کارکردی در گذر زمان در منطقه دچار ضعف و نابسامانی شده است. میدان انقلاب و دانشگاه، باغ ملی و ارگ و مجموعه صاحب جمع قابلیت تبدیل شدن به این گسترهای مختلط را دارند. گسترهایی با ترکیب اداری - فرهنگی و گردشگری نیز در دروازه شمیران و بهارستان، مجموعه وزارتتخانه‌های اطراف ارگ و امتداد سپه تا میدان حّر استقرار داشته و تقویت می‌شوند. مرمت، مقاومسازی و تجهیز بازار به عنوان یک مرکز تجاری - گردشگری یگانه با ارزشهای تاریخی و نوسازی پیرامون آن همراه با تأمین فضاهای مناسب باراندازی، انبار، پارکینگ و کارگاه‌های تولیدی و تأمین سطوح اسکان ویژه (اقامتگاه، هتل و ...) در گسترهای پشتیبان آن در





محله قدیمی بازار و اطراف میدان محمدیه و مجموعه صاحب جمع پیشنهاد شده است.

مجموعه‌های دروازه‌ای با ترکیبی از فعالیت‌های اداری - خدماتی، بارانداز، پارکینگ و انبار، با تأمین زمین‌های موردنیاز در مجاورت ایستگاه‌های متروی واقع در لبه‌های منطقه، به منظور تجدید خاطره و احیای دروازه‌های تهران ناصری شکل می‌گیرد.

توسعه محله‌های مسکونی، در داخل باروی اول، ماهیت مرمت بافت‌های ارزشمند تاریخی را دارد و در محله‌های پیرامونی (تا حد باروی دوم)، براساس طرح‌ها و ضوابط و مقررات ویژه مرکز تاریخی تقویت و تجهیز خواهد شد. هر محله در انتطابق با پیشینه ساختاری خود، یک مرکز خدمات محله‌ای کامل و پیشرفته شامل خدمات عمومی و رفاهی و تجاری خواهد داشت که با فضاهای سبز محله‌ای نیز تلفیق می‌شود.

احداث مجموعه‌های مسکونی با تراکم زیاد در لبه‌های شرقی، جنوبی و غربی مرکز تاریخی پیش‌بینی شده که با فضاهای تجاری، اداری، فرهنگی و خدماتی ترکیب و تشکیل نوع دیگری از مجموعه‌های مختلط را خواهد داد.

## • نظام حرکت

اصل کلی حاکم بر الگوی حرکت در گزینه منتخب بر محدود کردن حرکت سواره شخصی و تقویت حمل و نقل همگانی و آمد و شد پیاده استوار است که به اشکال زیر در طرح انکاس یافته است :

شبکه حرکت پیاده منطبق بر گذرهای تاریخی تهران قدیم شبکه همپیوند و گستردگی از پیاده‌راه‌ها در درون بافت یا امتداد خیابان‌های اصلی و یا با پیاده‌سازی برخی خیابان‌ها طراحی شده که در دو سوی آنها قطب‌های جاذب فعالیتی و در امتداد آنها بدن‌های فعال و پرکشش پیش‌بینی شده است. در این شبکه اولویت حرکت با تردد پیادگان است.

حلقه اول، خط ریلی سبک برای جبران محدودیت حرکت سواره خصوصی در امتداد باروی صفوی پیش‌بینی شده که تکمیل کننده شبکه مترو خواهد بود و حلقه اول حرکت حمل و نقل عمومی را تشکیل می‌دهد.

حلقه دوم پیرامونی ، این حلقه سواره اصلی، به کمک خطوط ویژه شبکه اتوبوسرانی، در امتداد باروی قاجاری، حلقه اتصال مرکز تاریخی با شبکه شریانی تهران مرکزی خواهد بود.

شبکه مترو، با دو خط فعال کنونی (۱ و ۲) و دو خط طراحی شده (۳ و ۴) پوشش بسیار کامل و مناسبی به منطقه می‌دهند و تعداد ایستگاه‌های آن در سطح تهران تاریخی و به ویژه کانون‌های پر فعالیت مرکزی، ساکنان، شاغلان و مراجعان را از استفاده وسائل سواره خصوصی بی‌نیاز می‌کند.

شبکه جمع و پخش کننده خیابان‌های داخلی منطقه عمدتاً در این رده قرار می‌گیرند که تردد در آنها یک طرفه است و خطوط شبکه حمل و نقل همگانی در آنها حق تقدم دارند و به نحوی که حرکت‌های عبوری از مسیرهای سواره داخلی محدود می‌شوند.

گذرهای دسترسی موضعی برای تأمین نیازهای فوری، امدادرسانی و دسترسی محدود به مراکز کار و فعالیت و سکونت درون بافت و افزایش نفوذپذیری در طرح توسعه پیش‌بینی شده است.

نقاط دروازه‌ای این نقاط که بر روی مرزهای منطقه قرار دارند ترکیبی از مجموعه‌های مبدل، پارکینگ عمومی، ایستگاه اصلی مترو و ایستگاه اتوبوس را در امتداد حلقة دوم به وجود می‌آورند. به این ترتیب، نظام حرکت در مرکز تاریخی تهران بزرگ با اولویت‌های زیر ساماندهی می‌شود :

یک، تردد آسوده و امن پیاده  
دو، جابه‌جایی آسان با خطوط حمل و نقل همگانی (مترو، ریلی سبک، اتوبوس)

سه، محدودیت سواره خصوصی در ساعات خاص و صدور مجوز ویژه برای ساکنان

چهار، اعمال سیاست‌ها و ضوابط خاص برای ممانعت از حرکت‌های عبوری از درون منطقه.

#### • ظرفیت جمعیت‌پذیری

براساس مطالعات مجموعه شهری تهران و محدودیت‌های اعمال شده از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری، جمعیت پیش‌بینی شده برای تهران در سال ۱۴۰۰ از ۷/۶۵ میلیون نفر محدود

شده است، یعنی تهران باید جمعیت فرست باشد تا به چنین سقف جمعیتی دست یابد. فارغ از تحقیق‌پذیری این سقف جمعیتی که به سیاستگذاری ویژه و اجرای برنامه‌های کارآمد در سطوح ملی و کلان شهری وابسته است، و علیرغم تجارب ناموفق ۵ دهه گذشته، سقف جمعیتی فوق در مورد تهران بزرگ را ثابت فرض می‌کنیم، لیکن در تجدید حیات مرکز تاریخی، افزایش جمعیت آن و معکوس شدن روند پیشین گریز از مرکز راهبرد اصلی محسوب می‌گردد. در این چارچوب، ظرفیت جمعیت‌پذیری منطقه ۱۲ از عواملی تبعیت می‌کند که در زیر به آنها اشاره می‌کنیم:

- سهم منطقه ۱۲ از جمعیت شهر تهران در سال ۱۳۵۹، ۵/۵۵

درصد بوده که در سال ۱۳۶۵ به ۳/۸۲ درصد و در سال ۱۳۷۵ به ۲/۸۱ درصد کاهش یافته است. به همین جهت، در وضعیت موجود، فضای منطقه در شب بسیار متروک و خالی و نامن است. با پذیرش همان سهم ۵/۵ درصدی از جمعیت تهران برای منطقه جمعیت آن در سال ۱۴۰۰ به بیش از ۴۲۰ هزار خواهد رسید.

- میانگین تراکم جمعیتی سال ۱۴۰۰ تهران (۷/۶۵ میلیون نفر در ۶۶۵۲۹ هکتار بافت پر و نیمه پر) برابر ۱۱۵ نفر در هکتار خواهد بود که رقم متناظر برای منطقه در ۱۶۰۰ هکتار سطح آن معادل ۱۹۱۲۴۵ نفر می‌شود. اما تراکم جمعیتی در مراکز شهری نسبت به مناطق پیرامونی که فضاهای باز و سبز بیشتری دارند باید به مراتب بیشتر باشد.

- تراکم جمعیتی در مراکز شهری کلان شهرهای جهان معمولاً بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ نفر در هکتار است. با این قیاس جمعیت منطقه در حداقل خود ۴۸۰،۰۰۰ نفر و در حداقل ۸۰۰ نفر خواهد بود.

- برآورد جمعیت سال ۱۳۸۱ ۱۲ منطقه با افزودن ناحیه ۶ به آن حدود ۲۴۸۰۰۰ نفر است (حدود ۱۵۰ نفر در هکتار).

• نتیجه: با فرض حد متعادلی برابر ۲۰۰ تا ۲۵۰ نفر در هکتار (برای رسیدن از تراکم کنونی به یک تراکم میانی) جمعیت منطقه ۱۲ به میزانی بین ۳۳۰ تا ۴۰۰ هزار نفر خواهد رسید که ظرفیت جمعیت‌پذیری حدود ۸۲ تا ۱۵۲ هزار نفر را نشان می‌دهد

- این برآورد برای محدوده فعلی منطقه ۱۲ صورت گرفته و ظرفیت بخش شرقی منطقه ۱۱ (تا خیابان کارگر) که در مجموع محدوده مرکز تاریخی تهران را شکل خواهد داد، باید به آن افزوده شود).

#### • امکان بازیافت زمین

براساس تجارب جهانی، بازیافت زمین یکی از راهبردهای اصلی تحریک توسعه در جهت بهسازی، نوسازی و تجدید حیات مراکز تاریخی است. در منطقه ۱۲ سه نوع پهنه برای این مهم شناسایی شده است :

الف ) محله‌های تاریخی فرسوده که می‌باشد با حفظ ساختار تاریخی آنها، در چارچوب طرح‌های ویژه، بهسازی و نوسازی شوند. وسعت این محلات ۳۴۵ هکتار است .

ب ) بافت‌های فرسوده و ناکارآمد که در معرض ویرانی و تخریب همراه با ناهمجارتی‌های اجتماعی قرار دارند و فرصت مناسبی برای تخریب، تجمیع و نوسازی فراهم می‌سازند. مساحت این بافت‌ها ۲۲۳ هکتار است .

پ) اراضی با کارکردهای ناسازگار با مرکز تاریخی (کارگاه‌ها، انبارها و گاراژها) و قطعات متروکه یکپارچه (مانند کارگاه موقت شرکت مترو در غرب خیابان خیام) که گسست زندگی در منطقه را موجب شده‌اند . مساحت این اراضی به تقریب ۱۲۲ هکتار است .

• نتیجه : در منطقه ۱۲، بالغ بر ۶۹۰ هکتار (۴۲ درصد کل منطقه) زمین امکان بازیافت دارد. به این وسعت باید اراضی قابل بازیافت در بخش شرقی منطقه ۱۱ نیز اضافه گردد.

#### • امکان افزایش تراکم ساختمانی

سازمان فضایی شهر تهران، بر خلاف اکثر کلان شهرهای بزرگ جهان، شکلی مقعر دارد، یعنی ارتفاع ساختمانی در مرکز شهر عموماً کوتاه و در حاشیه‌ها بالنسبه بلندتر است.

## جدول ۱۹: برآورد تراکم خالص ساختمانی در منطقه ۱۲

نسبت تراکم خالص ساختمانی	مساحت کل زیربنا (مترمربع)	میانگین تعداد طبقات (براساس برداشت‌های میدانی)	میانگین سطح اشغال کل (با فرض ۶۰٪ درصد)	مساحت کل * قطعات (مترمربع)	تعداد قطعات * تفکیکی
۱۴۵	۱۷،۳۸۲،۶۰۰	۲/۴۱	۷،۲۱۲،۷۰۰	۱۲،۰۲۱،۱۰۰	۵۰۶۶۰

\* در این برآورد تعداد و مساحت قطعات بزرگ و کم تراکم مانند سفارتخانه‌ها، بیمارستان‌ها، مجلس شورای اسلامی و ... محاسبه نشده است. این ارقام به ترتیب ۱۴ قطعه و ۷۷۱، ۷۰۰ مترمربع است.

چنانکه مساحت ساخت و ساز را به کل مساحت منطقه (۱۶۰۰ هکتار) تقسیم کنیم، تراکم ناخالص ساختمانی برابر با ۱۰۸ درصد خواهد شد.

با توجه به ویژگی مرکزی منطقه در کلان شهر، چنانکه تراکم خالص ساختمانی را در طیف‌های بالاتری برآورد نماییم، تصویری کلی از ظرفیت افزایش تراکم منطقه به دست می‌آید:

- تراکم میانگین ۱۸۰ درصد: ۲۱/۶ میلیون مترمربع زیربنا و ۴/۲۵ میلیون مترمربع زیربنای مازاد.
- تراکم میانگین ۲۰۰ درصد: ۲۴ میلیون مترمربع زیربنا و ۶/۶ میلیون مترمربع زیربنای مازاد.
- تراکم میانگین ۲۴۰ درصد: ۲۸/۸ میلیون مترمربع زیربنا و ۱۱/۵ میلیون مترمربع زیربنای مازاد.
- تراکم میانگین ۳۰۰ درصد: ۳۶ میلیون مترمربع زیربنا و ۱۸/۷ میلیون مترمربع زیربنای مازاد.
- ظرفیت تراکمی بخش شرقی منطقه ۱۱ نیز باید با همکاری مهندس مشاور مسئول این منطقه محاسبه و به برآوردهای فوق اضافه شود تا محدوده مرکز تاریخی را پوشش دهد.

## ۲.۲. پنهاندی عمومی کاربری زمین



فعالیت‌های موجود در منطقه ۱۲، براساس اطلاعات سرشماری کارگاه‌های سال ۱۳۸۱، به پنج گروه زیر تقسیم شده‌اند:

- تجاری، شامل خُرده فروشی و عمده فروشی.
- صنعتی، شامل صنعت و ساخت، معدن، تأمین برق و آب و گاز و ساختمان.
- خدمات عمومی، شامل آموزش، بهداشت و مددکاری، واسطه گری مالی، مستغلات، اجاره و فعالیت کار و کسب، حمل و نقل و انبارداری و ارتباطات و سایر خدمات عمومی.
- خدمات گردشگری و فرهنگی، شامل دفاتر و ادارات مرکزی و اداره امور و تأمین اجتماعی.

براساس این گروه‌بندی، تعداد شاغلان فعالیت‌های مرتبط و سطوح زمین اختصاص یافته به آنها در سال ۱۳۸۱ سنجیده شده و سرانه زمین مناسب به هر شاغل محاسبه شده است. مقایسه این سرانه‌ها با سرانه‌های استاندارد گویای کوچک مقیاس بودن فعالیت‌های تجاری و صنعتی، از یک سو، و بسیار زیاد بودن سرانه‌های اداری (به دلیل فضای باز زیاد سفارتخانه‌ها و مجلس در منطقه) و همچنین خدمات گردشگری و فرهنگی به دلیل کم تعداد بودن شاغلان این مراکز است.

افزون بر این، نسبت شاغلان گروه‌های شغلی اصلی در سال ۱۳۸۱، تسلط بسیار شاغلان فعالیت‌های تجاری در منطقه، سهم بالای فعالیت صنعتی و اندک بودن سهم فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی و اداری را نشان می‌دهد.

این ترکیب شاغلان با موقعیت مرکز شهری منطقه تناسبی ندارد و برای احیای نقش شایسته منطقه در آینده تهران ترکیب زیر را برای شاغلان پیش‌بینی می‌کنیم.

- سهم شاغلان تجاری از بیش از ۵۰ درصد به ۳۰ درصد کاهش یابد، اما قدر مطلق آن کمابیش حفظ شود، یعنی افزایشی در فعالیت تجاری رخ ندهد.

- سهم شاغلان صنعتی با حذف بسیاری از فعالیت‌های کارگاهی و انبارداری نامناسب کاهش یابد و از ۲۲/۷ درصد به ۱۰ درصد برسد.
- سهم خدمات عمومی قدری افزایش یابد و به ۲۰ درصد برسد.
- سهم خدمات گردشگری و فرهنگی با ایجاد و تقویت جاذبه‌های گردشگری و فرهنگی و استقرار واحدهای اقامتی در مرکز شهر از رقم ناچیز ۱/۷ درصد به ۲۰ درصد افزایش یابد.
- سهم اشتغال اداری با گسترش فضاهای اداری دولتی و عمومی و خصوصی در ساختمانهای مجهز و مناسب از ۶ درصد به ۲۰ درصد ارتقا یابد.
- تعداد کل شاغلان برای سال افق طرح ۴۰۰۰۰ نفر پیش‌بینی شده که تراکم شاغل معادل ۲۴۰ نفر در هکتار را به دست می‌دهد که نسبت به بسیاری از مراکز شهری جهان پایین است اما به منظور تحقیق‌پذیری افزایش از حدود ۲۴۰۰۰ نفر کنونی به ۴۰۰۰۰ نفر آتی، یعنی جذب یا ایجاد حدود ۱۶۰۰۰ فرصت شغلی، این تراکم انتخاب شده است.

در پیش‌بینی سال ۱۴۰۰ پس از تقسیم جمعیت شاغل به گروه‌های شغلی سرانه‌های زیربنای مناسب با هر شغل و سپس زیربنای مورد نیاز گروه‌های اصلی به دست آمده و سطوح مورد نیاز بر مبنای تراکم‌های پیشنهادی طرح جامع دوم تهران بر حسب هر کارکرد محاسبه شده است.

به این ترتیب مساحت فضاهای کار و اشتغال از ۴۳۵ هکتار کنونی می‌باشد به ۶۵۳ هکتار در سال ۱۴۰۰ افزایش یابد، یعنی از امکانات بازیافت زمین مقدار ۲۱۸ هکتار دیگر به این کارکردها اختصاص یابد.

**جدول ۲۰ : پیش‌بینی تعداد شاغلان، سطح زمین و زیربنای موردنیاز در سال افق طرح (۱۴۰۰)\***

۱۴۰۰ (سال افق طرح)						۱۳۸۱ (سال پایه اطلاعات آماری و میدانی)				گروه شغلی
زمین موردنیاز (هکتار)	تراکم	زیربنای موردنیاز (هزار مترمربع)	سرانه و زیربنا (مترمربع)	نسبت شاغلان (درصد)	تعداد شاغلان	سرانه زمین (هکتار)	سطح زمین (هکتار)	نسبت شاغلان (درصد)	تعداد شاغلان	
۱۵۰	۲۰۰	۳۰۰	۲۵	۳۰	۱۲۰۰۰	۱۰	۱۳۰	۵۰/۸	۱۲۱۳۴	تجاری
۵۰	۲۰۰	۱۰۰	۲۵	۱۰	۴۰۰۰۰	۱۰	۵۴	۲۲/۷	۵۴۱۳۱	صنعتی (تولید امروزی)
۱۶۰	۱۵۰	۲۴۰	۳۰	۲۰	۸۰۰۰۰	۲۴	۱۰۸	۱۸/۸	۴۴۸۵۲	خدمات عمومی
۱۶۰	۲۰۰	۳۲۰	۴۰	۲۰	۸۰۰۰۰	۷۴	۳۰	۱/۷	۴۰۲۵	خدمات گردشگری و فرهنگی
۱۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۵	۲۰	۸۰۰۰۰	۷۹	۱۱۳	۶/۰	۱۴۲۵۲	اداری
۶۲۰		۱۵۰۰	-	۱۰۰	۴۰۰۰۰	۱۸/۲	۴۳۵	۱۰۰	۲۳۸۶۰	جمع

\* برآوردهای این جدول در محدوده فعلی منطقه ۱۲ صورت گرفته و ارقام بخش شرقی منطقه ۱۱ باید به تناسب افزوده شود.

#### • پیش‌بینی تعداد و الگوی مسکن

فرضیات زیر برای پیش‌بینی تعداد و الگوی میانه مسکن در منطقه ۱۲ در نظر گرفته شده است :

- مساحت منطقه در حال حاضر ۱۶۰۰ هکتار است که ۶۱۵

هکتار آن (حدود ۳۸ درصد) زیر پوشش سطوح مسکونی ناچالص (شبکه و خدمات محلی نیز در این رقم آمده) است. این سطح به دلیل تراکم پایین واحدهای مسکونی در منطقه، زیاد است و باید با توجه به ظرفیت جمعیتی منطقه به حدود ۲۵ تا ۳۰ درصد سطح منطقه کاهش یابد.

- نوع مسکن غالب موجود در منطقه ۱ تا ۲ طبقه است که با الگوی سکونت مرکز شهری تناسبی ندارد. در این منطقه،

نوع مسکن مجموعه‌ای با تراکم میانگین ۲۸۰ درصد و اندازه میانگین واحد آپارتمانی، منطبق بر الگوی مسکن توصیه شده وزارت مسکن و شهرسازی برای شهرهای بزرگ، به میزان ۷۵ مترمربع خالص و ۱۰۰ مترمربع ناچالص پیش‌بینی شده است. معمولاً برای واحدهای مسکونی ۱۵ درصد فضای مشاع در نظر گرفته می‌شود، اما در این الگو ۲۵ درصد فضای مشاع محاسبه شده تا بخشی از آن به

- خدمات جمیعی واحدهای آپارتمانی مجموعه‌ها اختصاص یابد.

- بُعد خانوار منطقه در سال ۱۳۷۵ حدود ۳/۹ نفر بوده که از میانگین شهر تهران پایین‌تر است، زیرا خانوارهای پرجمعیت به مرور مرکز شهر را ترک می‌گویند و به دیگر محله‌های مسکونی نقل مکان می‌کنند. در این فرضیه، بُعد خانوار ۳ نفر برای مرکز شهر توصیه شده زیرا این منطقه برای اسکان خانوارهای کم فرزند و جوان و فعال مناسب‌تر است. لذا سرانه زیربنای مسکن ۲۵ مترمربع خواهد بود.

به این ترتیب، سناریوی مطلوب سکونت در منطقه ۱۲، به عنوان مرکز کلان شهر تهران به شکل زیر خواهد بود :

- جمعیت ساکن ۳۳۲۰۰۰ نفر با تراکم ناخالص ۲۰۰ نفر در هکتار.

- تعداد واحدهای مسکونی، پس از نوسازی و باز سازی بافت فرسوده، حدود ۱۱۰۰۰ واحد با زیربنای ۱۱ میلیون مترمربع.

- سطح خالص مسکونی با احتساب تراکم میانگین ۲۸۰ درصد، حدود ۳۹۲ هکتار است.

- با احتساب ۲۰ درصد سطوح مسکونی خالص برای شبکه دسترسی و خدمات محله‌ای سطح ناخالص مسکونی به ۴۷۰ هکتار می‌رسد. به این ترتیب حدود ۱۴۵ هکتار از سطوح مسکونی فرسوده به دیگر کاربری‌ها اختصاص می‌یابد و سهم فضای سکونت در منطقه به ۲۹/۴ درصد می‌رسد.

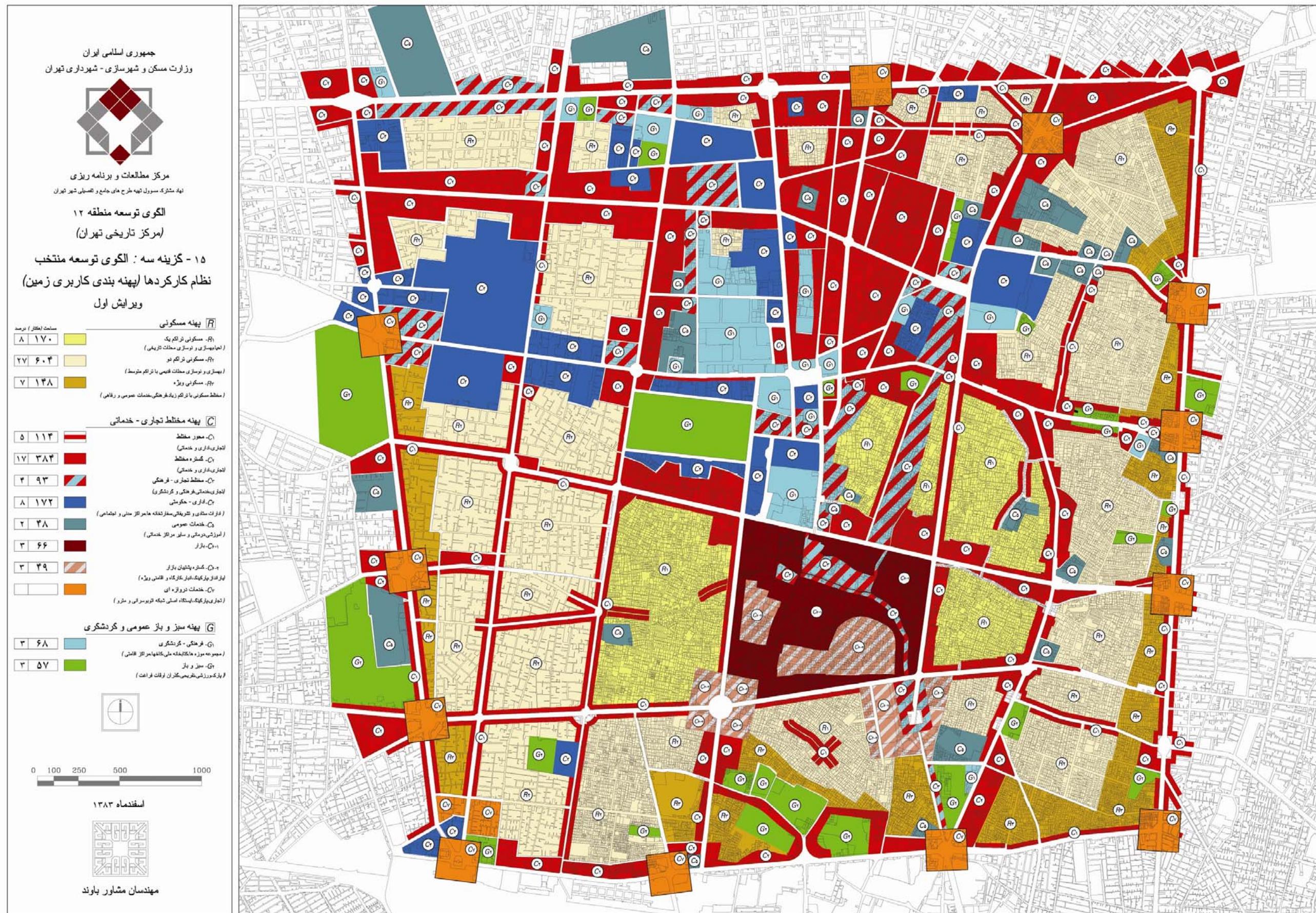
- با در نظر گرفتن پیش‌فرضهای یاد شده الگوی پنهان‌بندی کاربری زمین در سال افق طرح (۱۴۰۰) با هدف تحقق یافتن تجدید ساختار مرکز تاریخی به صورت زیر خواهد بود.

## جدول ۲۱: الگوی پهنه‌بندی کاربری زمین منطقه ۱۲ در سال افق طرح (۱۴۰۰)

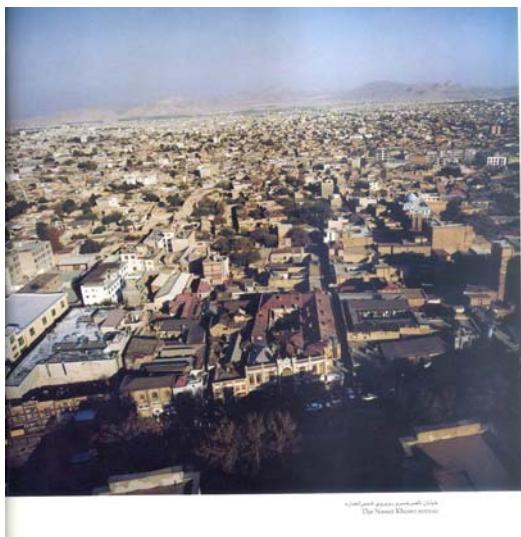


ردیف	پهنه کاربری زمین	سطح پهنه (هکتار)	نسبت کاربری به کل (درصد)
۱	تجاری	۱۵۰	۹/۳
۲	صنعتی (تولید امروزی)	۵۰	۳/۱
۳	خدمات عمومی	۱۶۰	۱۰
۴	خدمات گردشگری و فرهنگی	۱۶۰	۱۰
۵	اداری	۱۰۰	۶/۲
۶	مسکونی	۴۷۰	۲۹/۴
۷	شبکه راهها (بدون دسترسی محلی)	۳۲۰	۲۰
۸	فضای باز و سبز عمومی	۱۹۰	۱۲
<b>جمع</b>			<b>۱۰۰</b>
<b>۱۶۰۰</b>			

در راهبردهای سازمان فضایی و کالبدی، الگوی استقرار کاربری‌ها در این منطقه مرکز شهری به صورت مختلط توصیه شده و لذا پهنه‌های تعیین شده در جدول فوق به صورت تک کارکردی در منطقه جانمایی نمی‌شوند و ردیف‌های ۱ تا ۵، یعنی مراکز کار و فعالیت، به طور اخص، و ردیف ۶ یعنی پهنه مسکونی نیز، در مواردی، با دیگر کاربری‌ها ترکیب می‌شوند و در مجموعه‌ها و ساختمانهای مختلط جای می‌گیرند. می‌توان فرض کرد که بیش از نیمی از ساخت و سازهای غیرمسکونی منطقه کاربری مختلط داشته باشند؛ به این ترتیب، حدود ۳۵۰ هکتار با پهنه کاربری مختلط قابل معرفی خواهد بود. لازم به یادآوری است که سطوح مندرج در جدول فوق محدوده فعلی منطقه ۱۲ را شامل می‌شود و برای پوشش محدوده مرکز تاریخی، ارقام نظیر از بخش شرقی منطقه ۱۱ نیز باید به آن اضافه شود.



## ۳.۲. حدود و تقسیمات داخلی منطقه



محدوده منطقه ۱۲ تا زمان سرشماری سال ۱۳۶۵ دارای ۶ ناحیه بود و خیابان‌های انقلاب در شمال، ۱۷ شهریور در شرق، شوش در جنوب و وحدت‌اسلامی در غرب مرزهای آن مشخص می‌شد. در نیمه دهه ۱۳۷۰ ناحیه ۶ از منطقه ۱۲ جدا شد و به منطقه ۱۳ پیوست، به طوری که در سرشماری سال ۱۳۷۵ در منطقه ۱۳ آمارگیری شد. لیکن، با استناد به ضرورت احیا و تجدید حیات مرکز تاریخی در مطالعات گام اول، این ناحیه به محدوده منطقه ۱۲ بازگشت و افزون بر آن بخش شرقی منطقه ۱۱ در حد فاصل خیابان‌های انقلاب در شمال، حافظ و وحدت اسلامی در شرق، شوش در جنوب و کارگر در غرب در محدوده تهران مرکزی جای گرفت تا مرزهای این منطقه با باروی دوم ناصری انطباق یابد و تهران تاریخی را کاملاً در بر گیرد و الگوی توسعه بر این اساس تهییه شده است.

### ۳.۲.۱. معیارهای تعیین محدوده

- محدوده مناطق از اهمیت خاصی برخوردار است و می‌بایست با توجه به ویژگی‌های زیر تعیین شود :
  - **خوانایی**: لبه‌های محدوده مناطق باید خوانا و قابل تشخیص باشد (عوارض طبیعی مانند دره‌ها و عوارض مصنوع مانند خیابانهای اصلی و بزرگراه‌ها و ...)
  - **هویت بخشی** : محدوده مناطق باید حس تعلق محلی شهروندان را برانگیزد.
  - **انطباق با مراحل گسترش تاریخی** : محدوده مناطق باید حتی‌الامکان بر حدود توسعه کلان شهر در زمان انطباق یابند. در این صورت، مناطق بافت‌های همگن را دربر گرفته و مداخلات می‌تواند بر این اساس تنظیم گردد.
  - **همپیوندی کارکردی** : عملکردهای جاری در منطقه باید با یکدیگر سازگار باشند.
  - **انسجام کالبدی- فضایی** : بافت‌های متخلکه منطقه و کانون‌ها و محورهای شاخص باید از یک

- سازمان فضایی و ساختار کالبدی منسجم برخوردار باشند.

- اصلاح محدوده مناطق یکی از محصولات فرایند تهیه طرح‌های توسعه مناطق تهران است. این مهم براساس مطالعات دقیق محلی صورت گرفته و به انسجام حوزه عمل مدیریت‌های محلی یاری خواهد رساند.

### ۱۲.۳.۲. پیشنهاد اصلاح محدوده منطقه ۱۲

- منطقه ۱۲ در گذشته بیش از سه چهارم شرقی تهران دوره قاجار را در بر می‌گرفت. خیابان‌های انقلاب، ۱۷ شهریور و شوش بر حصار ناصری منطبق بودند و تنها لبه غربی منطقه بر ضلع چهارم آن یعنی خیابان کارگر انطباق نداشت.
- در سال ۱۳۷۵، ناحیه شمال شرقی به وسعت تقریبی ۲۴۵ هکتار از منطقه ۱۲ منفک و به محدوده منطقه ۱۳ اضافه شد. براساس اطلاع حاصله، این امر صرفاً به منظور افزودن یک ناحیه درآمدزا به منطقه ۱۳ صورت گرفت.
- تفکیک مذکور ویژگی‌ها و انسجام محدوده منطقه ۱۲ (بخش اصلی تهران ناصری) را خدشه‌دار ساخته و اعمال سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های احیا، روان‌بخشی و تجدید حیات مرکز تاریخی تهران را با دشواری و تعدد مدیریت مواجه کرد.
- خطوط معرف محدوده‌های منطقه ۱۲ و ۱۳ شکستگی و اعوجاج بی‌مورد و ناخوانایی را در شمال شرقی منطقه بوجود آورد.
- با توجه به موارد فوق، ناحیه شمال شرقی مجدداً به محدوده منطقه ۱۲ باز گردانده شد. در این صورت، مساحت منطقه ۱۲ از ۱۳۵۵ هکتار به حدود ۱۶۰۰ هکتار افزایش یافت. به همین سبب، خوانایی حدود این منطقه بیشتر شده و اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های عمرانی با هدف احیای مرکز تاریخی تهران در قالب یک مدیریت محلی واحد تسهیل گردید.
- پیشنهاد ما آن است که برای انسجام تهران تاریخی حدود آن بر حصار ناصری انطباق یابد و بخش شرقی منطقه ۱۱ تا



- خیابان کارگر را نیز در بر گیرد تا مدیریت واحد بر آن ممکن شود.

### ۳.۳.۲. تقسیمات داخلی

۶ ناحیه در محدوده مرکز تاریخی تهران، قابل تعریف است تا مدیریت ناحیه‌ای را با توجه به ویژگی‌های مداخله در آنها تسهیل کند. این شش ناحیه به قرار زیر تعریف می‌شود :

ناحیه یک : با ویژگی تجاری - گردشگری، منطبق بر باروی اول تهران در محدوده خیابان‌های امام خمینی و امیرکبیر (شمال)، خیابان ری (شرق)، خیابان مولوی (جنوب) و خیابان وحدت اسلامی (غرب) شامل محله‌های :

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| ۱. ۱. بازار    | ۱. ۵. عودلاجان      |
| ۱. ۲. سنگلچ    | ۱. ۶. امامزاده یحیی |
| ۱. ۳. پارک شهر | ۱. ۷. چالمیدان      |
| ۱. ۴. ارگ      |                     |

ناحیه دو : با ویژگی حکومتی در محدوده خیابان انقلاب(شمال)، خیابان حافظ (شرق)، خیابان امام خمینی (جنوب) و خیابان کارگر (غرب) شامل محله‌های :

- |              |                |
|--------------|----------------|
| ۲. ۱. پاستور | ۲. ۴. شیخ هادی |
| ۲. ۲. فرهنگ  | ۲. ۵. نشاط     |
| ۲. ۳. کالج   | ۲. ۶. باغشاه   |

ناحیه سه : با ویژگی اداری - مالی و فرهنگی - گردشگری در محدوده خیابان انقلاب (شمال)، خیابان ابن‌سینا (شرق)، خیابان‌های امیرکبیر و امام خمینی (جنوب) و خیابان حافظ (غرب) شامل محله‌های :

- |             |                |
|-------------|----------------|
| ۳. ۱. سفارت | ۳. ۴. نظامیه   |
| ۳. ۲. کوشک  | ۳. ۵. لاله‌زار |
| ۳. ۳. هدایت | ۳. ۶. باغ ملی  |

ناحیه چهار : با ویژگی مدنی و مسکونی در محدوده خیابان انقلاب (شمال)، خیابان ۱۷ شهریور (شرق)، خیابان مولوی (جنوب) و خیابان‌های ابن سینا و ری (غرب) شامل محله‌های :

- |                |              |
|----------------|--------------|
| ۴. ۱. بهارستان | ۴. ۴. شهریار |
| ۴. ۲. خورشید   | ۴. ۵. آبشار  |
| ۴. ۳. ژاله     | ۴. ۶. آبمنگل |

ناحیه پنج : با ویژگی مسکونی و مذهبی در محدوده خیابان مولوی (شمال)، خیابان ۱۷ شهریور (شرق)، خیابان شوش (جنوب) و خیابان وحدت اسلامی (غرب) شامل محله‌های :

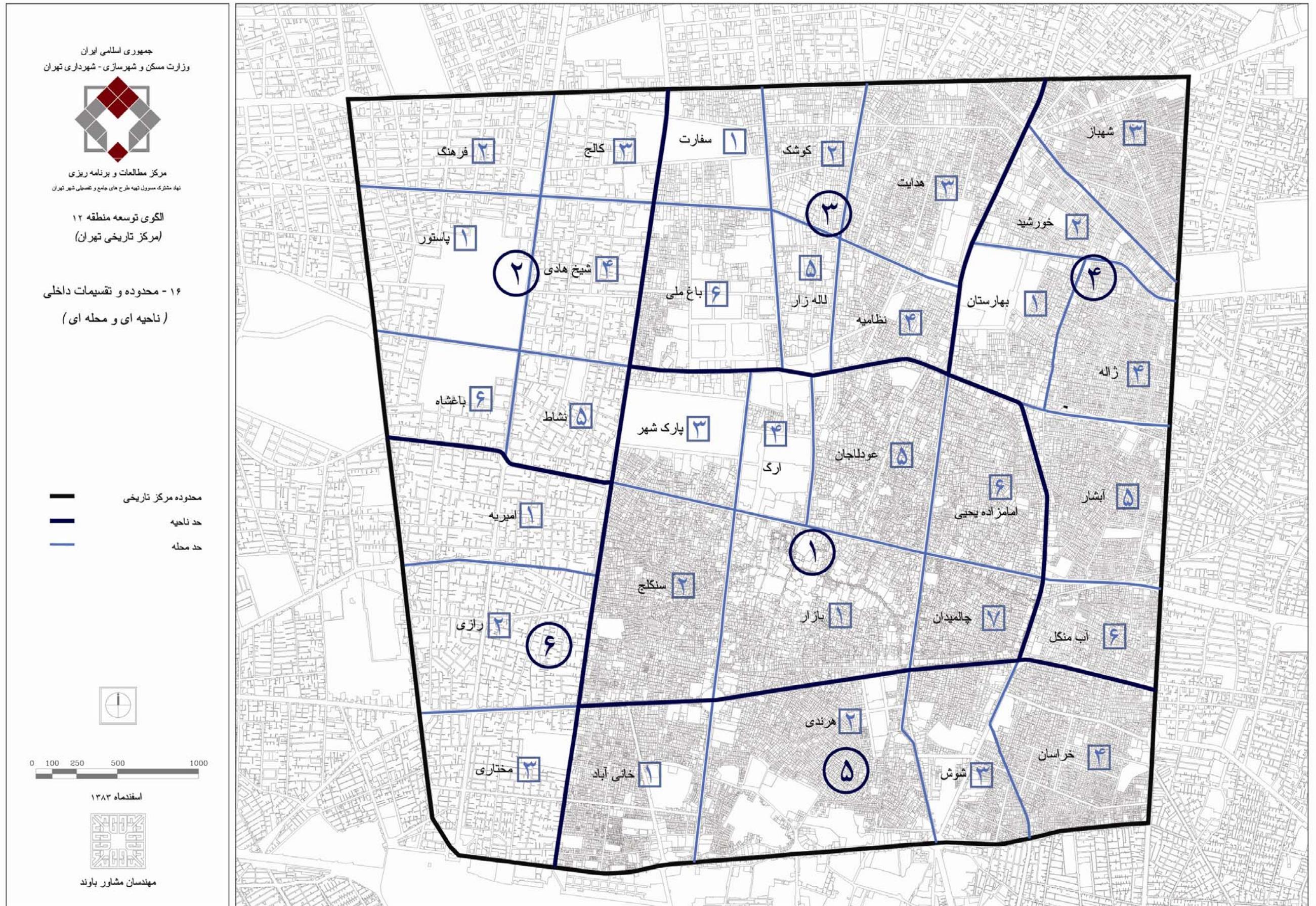
- |                 |              |
|-----------------|--------------|
| ۵. ۱. خانی‌آباد | ۵. ۳. شوش    |
| ۵. ۲. هرنده     | ۵. ۴. خراسان |

ناحیه شش : با ویژگی مسکونی در محدوده خیابان امام خمینی (شمال)، خیابان وحدت اسلامی (شرق)، خیابان شوش (جنوب) و خیابان کارگر (غرب) شامل محله‌های :

- |              |              |
|--------------|--------------|
| ۶. ۱. امیریه | ۶. ۳. مختاری |
| ۶. ۲. رازی   |              |

معیارهای تعیین محله‌ها به قرار زیر بوده است.

- رعایت پیشینه و شهرت تاریخی، تا حد ممکن، با زنده کردن نام محله‌های قدیمی.
  - همگن بودن بافت و فعالیت.
  - سطوح کمابیش مشابه و متعادل.
  - محصور بودن با خیابان‌های اصلی.
- حدود منطقه، ناحیه و محله‌های ۳۲ گانه پیشنهادی در نقشه صفحه بعد نشان داده شده است.



## ۴.۲. اصلاح شبکه و نظام حرکت و حمل و نقل

### ۴.۱. ویژگی‌های وضعیت موجود

منطقه ۱۲ در مرکز تهران بزرگ و محدوده طرح ترافیک قرار گرفته و مساحت تقریبی شبکه گذرهای آن ۲۸۰ هکتار (کمتر از ۱۸ درصد کل منطقه) است که عدم کفایت این شبکه را نشان می‌دهد. در این میان، نزدیک به ۹۰ هکتار به معابر شریانی درجه یک و حدود ۲۰ هکتار به گذرهای شریانی درجه دو اختصاص یافته است. جهات حرکت معابر منطقه به طور عمده یک طرفه است و الگوی مشخص و منظمی را ارائه نمی‌دهد.

براساس اطلاعات شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران، تعداد سفرهای جذب شده به منطقه و تولید شده در آن به ترتیب ۷۵۰ و ۲۵۰ هزار نفر در روز برآورد می‌شود. این امر از تعداد نسبتاً پائین جمعیت ساکن (۲۷۱۴۴۳ نفر) و تعداد بالای جمعیت شاغل (۲۳۸۶۰۰ نفر در سال ۱۳۸۱) در مقایسه با سایر مناطق، ناشی می‌شود.

روزانه حدود ۵۰۰ هزار وسیله نقلیه به محدوده طرح ترافیک وارد می‌شوند که از این میان حدود ۳۵ درصد فاقد مجوز ورود هستند. قرارگیری منطقه ۱۲ در مرکز محدوده طرح از یک سو و احتمال گسترش شبکه مترو، از سوی دیگر، سهم وسایل فاقد مجوز را به حداقل خواهد رساند، لیکن حجم تردد در سطح منطقه، روندی افزایشی را بدنبال خواهد داشت.

وجود بازار تهران و دیگر کاربریهای تجاری و اداری- حکومتی با عملکرد شهری و فرا شهری، چهره شاخص یک منطقه جاذب سفر را به منطقه داده است. بازار تهران (با مساحت ۱۱۰ هکتار) از میان حدود یک میلیون سفر روزانه ورودی و یا خروجی به منطقه، حدود ۴۰۰ هزار سفر را به خود تخصیص می‌دهد. به بیان دیگر، این محدوده با کمتر از ۷ درصد مساحت، حدود ۴۰ درصد از سفرهای جذب و یا تولید شده منطقه را به خود اختصاص می‌دهد.

تهرانیها در سفر به مرکز شهر حساسیت بالایی نسبت به تغییر وسیله نشان می‌دهند. از مناطق دیگر تهران به منطقه ۱۲، حدود ۶ درصد با ۴ یا ۳ تغییر وسیله، ۲۷ درصد با ۲ تغییر وسیله، و در نهایت ۶۷ درصد با سفر تک وسیله‌ای خود را به مقصد رسانده‌اند.

حمل و نقل همگانی نقش مشخصی در سفرهای منطقه را به عهده دارد. براساس ساختار از پیش تقویت شده شعاعی تهران، در وضع موجود شاهد تلاقی خطوط یک و دو مترو در میدان امام هستیم. وجود ۱۱ ایستگاه فعال مترو در منطقه، امکان دسترسی به نقاط مختلف را در شرایط نسبی بهتری در مقایسه با دیگر مناطق تهران نشان می‌دهد.

طرح توسعه آتی خطوط مترو حاکی از این است که در شعاع معمول پیاده‌روی و با توجه به تعدد ایستگاهها، دسترسی به تمامی نقاط منطقه توسط این وسیله سفر ممکن خواهد بود.

#### ۲.۴.۲. مبانی و معیارهای اصلاح نظام حرکت

در تعیین و ترسیم الگوی توسعه نظام حرکت منطقه، مبانی و معیارهای زیر مورد نظر قرار گرفته است.

- محدودیت تردد ترافیک عبوری از مرکز شهر
- اولویت نظام حرکت پیاده
- اولویت سیستمهای جابجایی همگانی (انبوه) در انطباق با شاخص‌ها توسعه حمل و نقل پایدار
- کنترل پارکینگ و انتقال آن به مرز بزرگراهی مرکز شهر و در مبدل‌های ترافیکی در پیرامون مرکز تاریخی (حد باروی دوم)
- استفاده از لوپهای داخلی حرکت به منظور دسترسی درون منطقه‌ای و محدودیت تردد عبوری
- ساماندهی نظام حمل و نقل بار در منطقه از طریق بکارگیری تجهیزات امروزی به ویژه در بازار و پیرامون آن.

در چارچوب مبانی و معیارهای فوق، نظام حرکت به تفکیک چهار گروه زیر در الگوی توسعه مرکز تاریخی طرح ریزی شده است :

**الف ) شبکه حرکت سواره اصلی، با تاکید بر جدایی تردد عبوری و کاهش فشار آن در مرکز تاریخی :** این شبکه به طور عمده از دو حلقه بزرگراهی و شریانی درجه یک تشکیل گردیده و مسیر یابی شده است :



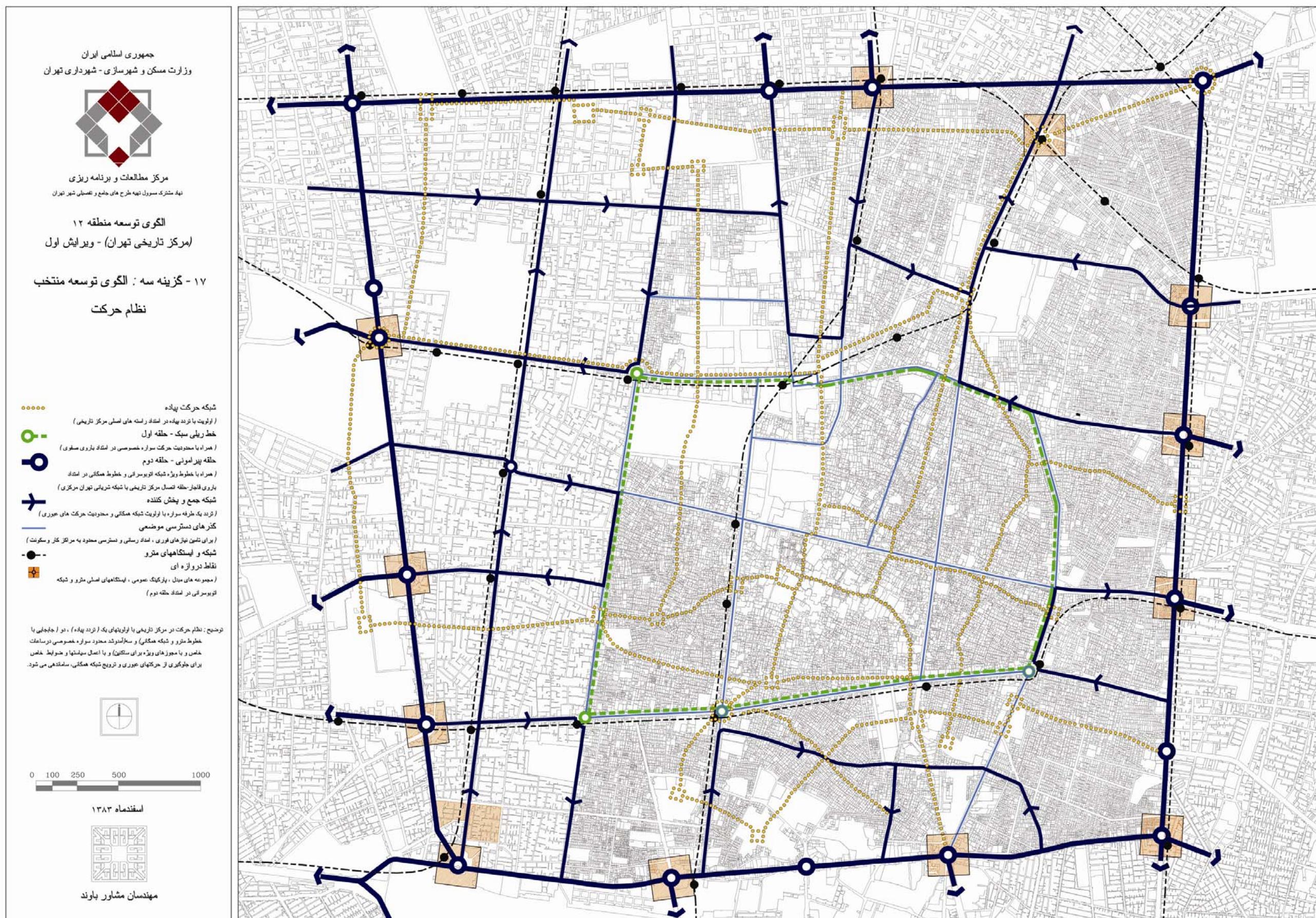
(۱) حلقه بزرگراهی در پیرامون مرکز تاریخی؛ شامل رسالت (شمال) بزرگراه شرق (شرق)، بعثت(جنوب) و نواب (غرب) که با مبدل‌های اصلی مشکل از پارکینگ و ایستگاه تجهیز می‌شود.

(۲) حلقه شریانی درجه یک منطبق بر لبه‌های مرکز تاریخی (باروی دوم)، شامل خیابان‌های انقلاب (شمال)، هفده شهریور (شرق)، شوش(جنوب) و کارگر (غرب)، که با پارکینگ‌ها و باراندازهای اصلی در پیرامون آن مجهز می‌شود.

ب) شبکه حمل و نقل همگانی، مشکل از توسعه خطوط مترو و ایستگاه‌های آن، خطوط اتوبوسرانی و ایستگاه‌های مربوطه، و خطوط سرویس ویژه در مسیرهای منتخب و پرمسافر.

پ) شبکه حرکت پیاده، که در امتداد محورهای یادمانی و تاریخی و در حد فاصل کانون‌های اصلی تجاری-فرهنگی گردشگری و از میان محوطه‌ها و مجموعه‌های تاریخی طرح‌ریزی شده و تردد ایمن شهروندان در آن تامین می‌گردد.

ت) حلقه‌های شریانی درجه دو، گذرهای جمع و پخش کننده و گذرهای دسترسی، شامل حلقه‌های منشعب از خیابان‌های شریانی درجه یک که برای جلوگیری از جریان حرکت‌های عبوری از درون مرکز تاریخی، حرکت در آنها به صورت یک طرفه خواهد بود و بلوک‌های بزرگ شهری را احاطه می‌کنند. گذرهای فرعی با عملکرد جمع و پخش کننده از حلقه‌های مذکور منشعب شده و دسترسی به درون بافت نفوذناپذیر موجود را تامین خواهند کرد.



## ۲.۵. برنامه‌ها و طرح‌های پیشنهادی توسعه منطقه



بر پایه هدف‌ها و راهبردها و الگوی توسعه منتخب، برنامه‌ها و طرح‌های موضوعی و موضعی در شش گروه اصلی تعریف شده است: ویژگی نقش مرکز تاریخی در کلان شهر تهران و ضرورت تجدید ساختار آن برای ایفای این نقش مهم، ضرورت تعریف طرح‌ها و برنامه‌های موضوعی و موضوعی متعدد را بیان می‌کند، زیرا این تحولات در قالب طرح تفصیلی پایه میسر نخواهد بود.

### ۲.۵.۱. طرح‌های ویژه همپیوند

طرح‌های جامع و تفصیلی رایج (به گونه‌ای که در چهار دهه گذشته تهیه شده و بخش محدودی از آنها به تدریج و کندی و به صورت ناقص به اجرا درآمده‌اند) از کارایی لازم برای تحقق هدف عالی تبدیل مرکز تاریخی تهران به کانون سرزنش و فعل و هویت بخش کلان شهر برخوردار نیستند. از سوی دیگر، طرح‌های اقتدارگرا با محدوده وسیع برای مداخلات متمرکز نیز به شهادت تجارب گذشته، تحقیق ناپذیرند. مرکز تاریخی تهران، براساس الگوی توسعه پیش گفته (سنده راهبردی تجدید ساختار تهران تاریخی)، به تعدادی طرح ویژه در گستره‌های خاص نیاز دارد که به سرعت و به صورتی مداوم و مستمر به اجرا در آیند و فرایند تجدید حیات، روان بخشی و بهسازی و نوسازی محدوده درون حصار ناصری را تسريع نمایند. عمدۀ ترین ویژگی‌های این گونه طرح‌ها به ترتیب زیر است:

- گستره آنها به دقت انتخاب شده و مهمترین، حساس‌ترین و شاخص‌ترین فضاهای، مجموعه‌ها و بنای‌های ارزشمند تاریخی را در بر گیرند؛
- اجرای آنها به بازیافت هویت، انسجام و ماندگاری از دست رفته (یا در حال از دست رفتن) ارزش‌های تاریخی منجر شود؛
- اجرای آنها به بازسازی و احیای عناصر اصلی ساختاری تهران تاریخی (کانونهای، محورها و فضاهای مدنی درون حصار ناصری) بیانجامد؛



- اجرای آنها فضا و مکان مورد نیاز تجدید حیات کارکرده مرکز تاریخی (با تأکید بر فعالیت‌های فرهنگی، مدنی، گردشگری، و اداری - تجاری ممتاز) را تأمین نماید؛
- اجرای آنها به تحریک توسعه در بافت پیرامونی (فرایند بهسازی، نوسازی و مرمت مرکز تاریخی) یاری رساند و اعتبار از دست رفته را به تهران مرکزی بازگرداند؛
- گستره آنها به طور عمده از املاک عمومی (در اختیار وزارت‌خانه‌ها، نهادها و سازمانهای دولتی و عمومی) تشکیل شده باشد و مساله تملک و آزاد سازی اراضی (همانند گذشته) به مانعی جدی در راه تحقق اینگونه طرح‌ها بدل نشود؛
- سازماندهی اجرایی لازم (همانگی بین نهادها و سازمانهای مرتبط) صورت گیرد و تدبیر مالی - اعتباری مورد نیاز برای اجرای سریع آنها اتخاذ گردد؛
- و سرانجام ، ترکیب موقعیتی - کارکرده - فضایی این طرح‌های ویژه از خصلت همپیوندی و هم افزایی برخوردار هستند و جملگی زمینه‌ساز تحقق هدف عالی «تبديل حصار دوم به مرکز فرهنگی - تاریخی» (بند ۵ مصوبه سال گذشته هیئت وزیران) به شمار می‌آیند.

**جدول ۲۲ : طرح‌های اصلی و همپیوند در منطقه ۱۲**

ردیف	عنوان طرح	مساحت (هکتار)	نقش غالب
۱	طرح ویژه باغ ملی(مجموعه موزه ملی - میدان مشق) (محدوده بین خیابانهای امام خمینی، سی تیر، سرهنگ سخایی و فردوسی)	۳۰	فرهنگی - گردشگری - مجموعه موزه های ملی
۲	میدان تپخانه (محدوده بلافصل میدان امام خمینی)	۳	فضای مدنی یادمانی - تجاری - فرهنگی
۳	طرح ویژه ارگ (جنوب تپخانه تا خیابان ۱۵ خرداد) (محدوده بین میدان امام خمینی، ناصرخسرو، ۱۵ خرداد و خیام)	۳۲	اداری (تشریفاتی)، فرهنگی- مذهبی
۴	طرح ویژه بازار ( یکی از ۵ محله تهران صفوی) (محدوده بین ۱۵ خرداد، مصطفی خمینی، مولوی و خیام)	۱۱۰	مرکز تجاری تاریخی تهران بزرگ، گردشگری و پذیرایی
۵	طرح ویژه لاله‌زار (مجموعه محدوده های یادمانی و سیماهی شهری تاریخی) (محدوده بین خیابان سعدی، انقلاب، فردوسی و تپخانه)	۲۹	تجاری - گردشگری - اداری (دفاتر کار) - نمایشگاهی
۶	طرح ویژه میدان بهارستان و مجموعه مجلس شورای اسلامی	۶	مدنی - اجتماعی - فرهنگی
جمع			۲۱۰

بدون تردید، می‌بایست برای تحقق هر یک از طرح‌های مندرج در جدول فوق سازماندهی و تدارک لازم در چارچوب یک برنامه زمانبندی همراه با تقسیم کار و مسئولیت مشخص برای هر یک از نهادها و سازمانهای مرتبط تدوین گردد.

همانگونه که اشاره شد، طرح‌های منعکس در جدول ۲۲ با یکدیگر مرتبط بوده و از خصلت همپیوند برخوردارند. تحقق این طرح‌ها موثرترین نقش را در تجدید حیات و روان‌بخشی مرکز تاریخی خواهد گذارد. با توجه به اهمیت طرح‌های مذکور، وظایف اصلی هر یک به صورت زیر ارائه می‌شود.

### الف) طرح ویژه مجموعه باغ ملی

- بررسی طرح پیشنهادی مشاور صفامنش و همکاران و اعمال اصلاحات احتمالی
- بررسی مصوبه هیئت دولت برای تبدیل میدان مشق به مجموعه موزه‌ها
- توجه به مرمت عناصر ساختمانی و فضاهای اصلی مجموعه
- ساماندهی عملکردی مجموعه به منظور تبدیل آن به مجموعه‌ای فرهنگی - اداری - گردشگری
- تسهیل حرکت در مجموعه با تأکید بر حرکت پیاده و رفع ممنوعیت‌های کنونی

### ب) مجموعه ارگ و میدان توپخانه

- احیا و باز سازی فضاهای و بنای‌های تاریخی (مجموعه کاخ‌ها و بنای‌های حکومتی و اداری) به مثابه یکی از مراکز اداری - دولتی کلان شهر
- ایجاد یک فضای تأکید در آغاز محور تشریفاتی سپه
- بررسی پیوند دو فضا از طریق مجموعه قورخانه (ایستگاه مترو)
- بررسی انتقادی طرح مشاور آمود و اعمال اصلاحات احتمالی
- ساماندهی حرکتی با تأکید بر تسهیل حرکت پیاده

### پ) طرح ویژه بازار



- تجدید ساختار بازار تهران به عنوان مرکز تجاری کلان شهر
- منطبق با الزامات امروزی این فعالیت
- مرمت بافت و بنایا و فضاهای ارزشمند بازار
- احیا و نوسازی بخش جنوبی بلوک بازار به عنوان پشتیبان آن، همراه با تامین زیرساختها و امکانات پشتیبانی (بارگیری و باراندازی) و ایجاد امکانات اقامتی ویژه در این بخش.
- تجدید ساختار بخشی از باروی صفوی در بخش جنوبی

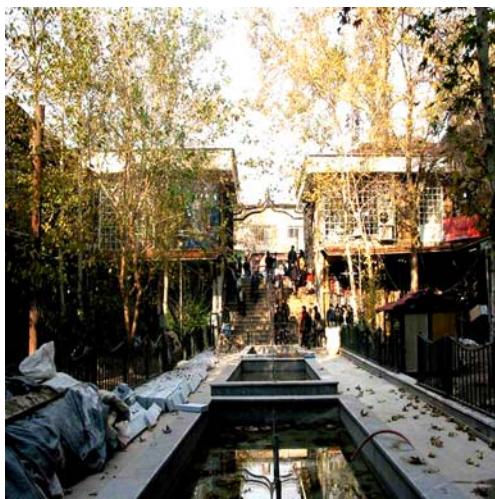
- ت) طرح ویژه خیابان‌های سعدی، لاله‌زار و فردوسی
- تقویت نقش بانک‌ها و مراکز مالی کلان‌شهر و ساختمنهای مختلط اداری - خدماتی
  - مداخلات مرمت و بازسازی و بهسازی سیمای شهری
  - ساماندهی فعالیت‌های مستقر در لبه و میان این سه خیابان برای ایجاد هماهنگی میان کالبد و عملکرد
  - تأکید بر نما و فضای خیابان به عنوان فضای عمومی شهری

### ث) میدان بهارستان و فضاهای پیرامونی

- بررسی انتقادی طرح پیشنهادی مشاور نقش جهان - پارس برای این مجموعه در پیوند با محدوده مجلس
- اصلاحات احتمالی براساس ارزیابی طرح موجود
- بررسی امکانات تحقق پذیری مالی و اجرایی
- توجه به ساماندهی بافت مسکونی هم‌جوار این مجموعه ( محله نظامیه)

### ۲.۵.۲. طرح‌های موضعی محدوده حصار ناصری

علاوه بر طرح‌های ویژه مذکور، تعداد دیگری طرح‌های موضعی دیگر در محدوده حصار ناصری مطرح است که باید در اسناد هدایت و کنترل تحولات توسعه منطقه ۱۲ و تهران تاریخی انعکاس یابد و اجرای آنها در برنامه‌های پنجساله عمرانی شهرداری منطقه منظور شود.



مجموعه این طرح‌ها، که اجرای تدریجی آنها به موازات تحقق ۶ طرح ویژه پرالویت یاد شده تضمین‌گر تجدید ساختار و تبدیل حصار ناصری به مرکز فرهنگی - تاریخی تهران است، در پنج گروه زیر قابل دسته‌بندی است :

- ساماندهی، احیا، بهسازی و نوسازی محلات تاریخی (عودلاجان، چاله‌میدان، سنگلچ و ...)
- تقویت، تجهیز و بهسازی سیمای شهری محورهای اصلی ( انقلاب، کارگر، ۱۷ شهریور و شوش - لبه‌های حصار ناصری - امام خمینی، مولوی ، خیام و ... )
- ساماندهی میدانها و فضاهای شهری (توبخانه، بهارستان، فردوسی، انقلاب، حسن‌آباد، محمدیه، شوش، امام حسین و... )
- مرمت و بهسازی محورهای ویژه (سید اسماعیل و سرقبر آقا - با ویژگی زیارتی و فرهنگی - ناصر خسرو و ... )
- ساماندهی، بهسازی و مرمت مجموعه‌های ارزشمند.

رؤس اقدامات در این طرح‌های موضعی به قرار زیر تعیین می‌شود:

- مرمت بافت و بناها، بهسازی و نوسازی ساختمان‌های شاخص با تأکید بر هویت و کارکردهای فرهنگی، حکومتی و گردشگری
- ساماندهی زیر ساخت‌ها ، پیاده‌روها و بدننهای شهری
- محدود کردن بارگذاری تجاری در ناحیه‌های شمالی و مرکزی و ساماندهی خدمات تجاری موجود در مجموعه‌های مناسب و مجهز به امکانات پشتیبانی (ابار و فضاهای بارگیری و باراندازی) و حذف فعالیت‌های ناسازگار
- تأکید بر کیفیت محیطی فضاهای عمومی
- تعیین محدوده‌های مناسب فعالیت‌های فرهنگی، تفریحی و اداری

## ۳.۵. طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده و بحرانی محله‌های مسکونی



### • اصول و مبانی :

رویکرد به ساماندهی محله‌های مسکونی فرسوده در منطقه ۱۲ بر اصول زیر استوار است:

- از روش تخریب کامل و نوسازی این محله‌ها جداً خودداری شود و روش مرمت شهری و تجدید حیات و باز زنده سازی به کار گرفته شود.
- ساختار عمومی محله‌ها به منظور حفظ لایه‌های آشکار و پنهان خاطره شهروندان که در گذرها، نشانه‌ها، مکان‌ها و فضاهای دوام یافته حفظ شود.
- با ایجاد فضاهای عمومی همپیوند (خیابان‌ها، میدان‌ها، پارک‌ها و فضاهای سبز و باز) تباین موجود میان لبه‌های آباد و درون فرسوده محله‌ها برداشته شود.
- کیفیت محیط زندگی ساکنان و پایداری توسعه از طریق مشارکت دادن مردم در فرایند بهسازی و نوسازی، از آغاز تا انجام، تضمین شود.

### • اولویت‌ها :

محدوده‌های نیازمند ساماندهی به ترتیب اولویت عبارتند از:

- محله صابون پزخانه
- محله سیروس (چالمیدان)
- محله جنوب بازار
- محله عودلاجان
- محله امامزاده یحیی
- محله خانی آباد
- کوچه مرغی‌ها در شمال انبار گندم

### • دلایل مداخله و ساماندهی :

- قدمت و بی‌دوام بودن اکثر ساختمان‌ها و تعداد اندک ساخت و سازهای جدید
- نادر بودن ساختمان‌های ارزشمند به رغم قدیمی بودن بافت
- نفوذپذیری ضعیف برای دسترسی به بافت درونی محله‌ها



- فقدان یا کمبود شدید خدمات و زیرساختها
- وجود نا به هنجری‌های اجتماعی و فرهنگی ناشی از اسکان اقشار حاشیه‌ای جامعه در بناهای فرسوده و مخربه و گریز خانوارهای قدیمی

• برنامه اقدامات :

- تشویق مردم به تجمیع و ایجاد تسهیلات مالی برای مجموعه‌سازی
- تمرکز بخش عمومی و بخش دولتی به تأمین زیرساخت و ساماندهی فضاهای عمومی و تأمین خدمات به منظور افزایش کیفیتی محیطی
- تهیه طرح‌های پیشاهنگ با استفاده از منابع مالی متمرکز (از قبیل اعتبار تخصیصی بانک جهانی) به منظور الگوسازی و تشویق توسعه
- تدوین ضوابط و مقررات برای مجموعه‌سازی و منفردسازی

#### ۴.۵.۲. برnamه‌ها و طرح‌های موضوعی

ویژگی طرح‌های موضوعی، به خصوص در زمینه حمل و نقل و ترافیک و محیط زیست، در آن است که در سطح کلان شهر به صورت یکپارچه تهیه شوند و به اجرا درآیند، لیکن در فقدان یک طرح فرادست به هنگام، به ضرورت پاسخگویی به مسائل مبرم منطقه در موضوعات مختلف بسنه کرده‌ایم و پیشنهادها را در چهار گروه برای محدوده منطقه ارائه داده‌ایم:

##### گروه اول : طرح‌های روان‌بخشی حرکت سواره و پیاده

##### الف) حمل و نقل عمومی

- سنجش اثرات راهاندازی خطوط ۱ و ۲ مترو بر الگوی تردد در منطقه، گسترش آن و بررسی امکان ایجاد مبدل‌های وسایل نقلیه عمومی در اطراف ایستگاه‌های هفتگانه موجود در منطقه وایستگاه‌های خطوط ۳ و ۴ گسترش مترو
- سنجش دیگر گزینه‌های حمل و نقل عمومی سیز (غیرآلینده) مانند قطار سبک، منوریل، تراموا و اتوبوس برقی و گازسوز به منظور کامل کردن شبکه مترو و تقویت حمل و نقل عمومی

- تعیین مکان مناسب مبدل‌های وسیله نقلیه

### ب) شبکه راهها

- مطالعه تفصیلی در زمینه محدوده طرح ترافیک و تأثیرات مثبت و منفی آن بر الگوی ترددمنطقه
- مطالعه تفصیلی در مورد بهینه‌سازی جهت حرکت و خطوط ویژه در شبکه خیابان‌های موجود به منظور افزایش کارایی آنها
- بررسی خیابان‌ها و تقاطع‌های نیازمند طرح هندسی
- الگوی نفوذپذیری به درون بلوک‌های شهری بدون درهم ریختن ساختار بافت قدیمی

### پ) فضاهای پشتیبانی حمل و نقل

- بررسی امکان جابه‌جایی پایانه‌های اتوبوسرانی موجود به حاشیه‌های منطقه
- مطالعه نیازسنجی و مکان‌یابی فضاهای بارگیری و باراندازی خدمات تجاری منطقه
- مطالعه پارکینگ‌های متمرکز و کنار خیابان‌های پیرامونی با هدف کاستن از حجم اتومبیل‌های شخصی ورودی به منطقه

### ت) ساماندهی حرکت پیاده

- تهیه طرح همپیوند مسیرهای پیاده با خوانایی، نشانه‌گذاری و مسیر نمایی
- مطالعه روش‌های تأمین آسایش و ایمنی پیادگان در سطح خدمات پیاده‌روها و تقاطع‌ها
- بررسی امکان پیاده سازی گذرها، خیابان‌ها و محدوده‌ها
- ارائه الگوهای تجهیز پیاده‌روها به اثاثیه شهری مناسب
- بررسی امکان تفکیک سواره از پیاده در خیابان‌های دسترسی و جمع و پخش کننده‌ها

## گروه دوم : ساماندهی فعالیت‌ها در سطح منطقه

### الف ) کارگاه‌ها و انبارها



- تهییه فهرستی از کارگاه‌های مزاحم و ارائه راهکارهای انتقال آنها به بیرون از منطقه

- تهییه فهرستی از انبارهای مزاحم که اغلب در ساختمان‌های مسکونی فرسوده قرار دارند و ارائه راهکارهای انتقال آنها به بیرون از منطقه

### ب ) فعالیت‌های فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی

- ساماندهی و احیای فضاهای فرهنگی موجود و رفع ضعف کارکردی آنها

- تدوین راهکارهای ترغیب فعالیت‌های تفریحی و پذیرایی برای استقرار در منطقه

- مکان‌نمایی فضاهای مناسب احداث امکانات اقامتی (هتل و مهمانسرا و پانسیون و ...)

- شناسایی مکان‌های مناسب برای حضور فعالیت‌های جهانگردی، پذیرایی و فرهنگی که فعالیت شبانه و ایام تعطیل منطقه را تقویت کند

### پ) فعالیت تجاری - خدماتی

- مطالعه روش‌های مناسب برای توسعه مرکز شهر به سمت جنوب و متعادل کردن توزیع فعالیت‌های تجاری و خدماتی در سطح منطقه

- استفاده از فضاهای وسیع مخربه و رها شده در حد فاصل منطقه ۱۲ و منطقه ۱۶ و تقویت عملکردی آن

- تدوین راهکارهای تشویقی برای ایجاد مجموعه‌های با کاربری مختلف

## گروه سوم : طرح‌های زیست محیطی

### الف) رفع آلودگی‌ها

- شناسایی تفصیلی کانون‌ها و منابع آلاندۀ محیط زیست

- تدوین راهکارهای اجرایی برای رفع آلودگی‌های زیست‌محیطی و تأمین کیفیت محیطی

## ب) گسترش فضای سبز

- تجهیز پارک‌های بزرگ موجود (پارک شهر و پارک‌های سه‌گانه شمال محور شوش) به خدمات فرهنگی و تفریحی برای سالم سازی محیط آنها و جبران کمبود خدمات در محله‌های پیرامونی این پارک‌ها
- شناسایی موقعیت‌های مکانی مناسب برای احداث پارک‌های کوچک در همه محله‌های مسکونی
- تهیه فهرستی از گونه‌های گیاهی مناسب و الگوی کاشت گیاهان در منطقه
- تدوین روش بهسازی باعچه‌های حاشیه خیابان‌ها و گسترش فضاهای سبز خطی

## گروه چهارم : طرح بهسازی نظام ساختمانی

### الف) تراکم ساختمانی

- مطالعه یک نظام ساختمانی با کیفیت به اتكای تعریف دوباره‌ای از ظرفیت‌پذیری منطقه، تراکم مازاد بر پایه، ترکیب حجمی و تعداد طبقات و خط آسمان.

### ب) تقویت استحکام بناهای

- مطالعه جامع برای مقاوم سازی بناهای قدیمی به ویژه بناهای ارزشمند در برابر عوامل طبیعی
- تدوین ضوابط خاص مجموعه سازی متکی بر طراحی شهری

### پ) راهنمای طراحی بناهای و مجموعه‌ها در مرکز تاریخی

- گروه‌بندی اجزا و عناصر ساختمانی در تناسب و سازگاری با گونه‌شناسی بناهای و مجموعه‌های ارزشمند تاریخی
- تدوین راهنمای طراحی شهری و طراحی معماری
- تنظیم ضوابط و مقررات مرمت محلات ارزشمند تاریخی و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی
- تنظیم ضوابط و مقررات ساختمانی ویژه مرکز تاریخی